
Änderungen im Gewerbemiet- und Pachtrecht

Art 240 § 2 EGBGB regelt einen befristeten Kündigungsschutz bis 30.06.2022

Voraussetzung:

- Keine Zahlung der Miete bzw. Pacht trotz Fälligkeit
 - Im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020
 - Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie
 - Keine anderen Kündigungsgründe liegen vor **und**
 - Zusammenhang zwischen Nichtleistung und Pandemie sind glaubhaft zu machen
-

Wie wird der Zusammenhang glaubhaft gemacht?

Darlegung von Tatsachen, aus denen sich die überwiegende Wahrscheinlichkeit ergibt, dass die Nichtleistung auf der Pandemie beruht

- Beispiele:

- Vorlage einer Versicherung an Eides statt
 - Nachweis der Antragstellung bzw. Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen
 - Nachweise über das Einkommen bzw. Verdienstausschluss (BWA)
 - Untersagung des Betriebes durch behördliche Maßnahmen wie z.B. Sächs. Allgemeinverfügung Vollzug des Infektionsschutzgesetzes Maßnahmen anlässlich der Corona-Pandemie Verbot von Veranstaltungen
-

Rechtsfolge

- Vermieter darf den Vertrag bis zum 30.06.2022 weder ordentlich noch außerordentlich allein aus dem Grund der Nichtleistung wegen der Pandemie kündigen
- **Aber: Die Zahlungspflicht der Miete/ Pacht bleibt weiter bestehen!**
- Eine Kündigung aus anderen Gründen ist weiterhin möglich
- Leistet der Schuldner trotz Fälligkeit nicht, kann er in Verzug geraten

Tipp:

- Vereinbarung der Partei des Vertrages über den Ausgleich der auflaufenden Rückstände mindestens in Textform treffen
 - Eine Teilverzicht bei der Miete von 20 % kann den Zuschuss bei Unternehmen bis 10 VZÄ von 3 auf 5 Monate erhöhen
-