

Änderungsantrag

der Abgeordneten Jens Maier, Stephan Brandner, Dr. Lothar Maier, Tobias Matthias Peterka, Roman Johannes Reusch, Thomas Seitz und der Fraktion der AfD

**zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
– Drucksachen 19/18110, 19/18129 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

Der Bundestag wolle beschließen:

Zu den Änderungen in Artikel 240 EGBGB – § 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen:

In Artikel 5 § 2 Absatz 1 Satz 2 werden vor den Wörtern „glaubhaft zu machen“ die Wörter „vom Mieter gegenüber dem Vermieter bei Nichtleistung“ eingefügt.

Berlin, den 24. März 2020

Dr. Alice Weidel und Dr. Alexander Gauland und Fraktion

Begründung

Grundsätzlich ist dem Regelungsentwurf in Artikel 5 § 2 zur Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen zuzustimmen. Bei der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Verschlechterung wird es vielen Mietern von Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien unter Umständen schwer fallen, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses bei Fälligkeit nachzukommen. Die temporäre Beschränkung des Rechts des Vermieters zur Kündigung aus diesem Grund scheint vertretbar, wenn der Zahlungsausfall auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zurückzuführen ist.

Richtig ist aber auch, dass dieser Zusammenhang vom Mieter begründet werden sollte, um Missbrauch vorzubeugen und den Interessen des Vermieters ausreichend Rechnung zu tragen. Aus dem Gesetzentwurf selbst und

aus der Begründung ergibt sich insoweit lediglich, dass der Mieter deshalb den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete im Streitfall glaubhaft zu machen hat.

Unklar bleibt dabei zunächst, ob damit außergerichtliche Streitfälle oder erst die Glaubhaftmachung im Zivilprozess gemäß § 294 ZPO gemeint sind. Die Verankerung der Glaubhaftmachung als Möglichkeit der erleichterten Beweisführung vor Gericht in der ZPO legt letzteres nahe. Den Interessen des Vermieters würde es jedoch eher entsprechen, wenn der Mieter bereits vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung, deren zeitnahe Bearbeitung und Erledigung wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auch in der Justiz zweifelhaft ist, zur Glaubhaftmachung aufgerufen ist. Dies stellt insofern keine zu hohen Anforderungen an den Mieter, als dass die in der Begründung des Gesetzes beispielhaft erwähnten Mittel (Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag bei insbesondere Wohnraum-Mietverträgen bzw. Hinweis auf behördliche Einschränkung/Untersagung bei Gewerbeimmobilien) regelmäßig bereits dann vorliegen, wenn die Zahlungsfähigkeit des Mieters gefährdet ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass immerhin – wenn auch aus im Einzelfall nachvollziehbaren Gründen – die Hauptleistungspflicht des Mieters (§ 535 BGB) betroffen ist, die eine vorgerichtliche Darlegungspflicht für den Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie angemessen erscheinen lässt. Schließlich ließen sich mit einer vorgerichtlichen Glaubhaftmachung in einigen Fällen gerichtliche Streitigkeiten gerade vermeiden.

Aus den genannten Gründen sollte die Glaubhaftmachung dem Mieter zudem bereits dann obliegen, wenn er mit der Pflicht zur Zahlung des Mietzinses in Verzug kommt, also bei Nichtleistung. Wie bereits dargelegt, stellt dies keine übertriebene Anforderung an den Mieter dar. Dem Vermieter wiederum muss so früh wie möglich die Gelegenheit gegeben werden, sich seinerseits auf den Mietzinsausfall vorbereiten zu können. Außerdem sollte er frühzeitig und bestenfalls zur Vermeidung eines Streitfalls die Möglichkeit zur Prüfung der Nachweise bekommen.

Unabhängig vom Erfordernis der bereits vorgerichtlichen Glaubhaftmachung bei Nichtleistung springt ins Auge, dass in der jetzigen Entwurfsfassung der Vermieter womöglich zunächst gar nicht wüsste, warum plötzlich der Mietzins ausbleibt. Er wäre dann angehalten, beim Mieter nachzufragen und um Begründung zu bitten. Folgt man der hier vertretenen Interpretation des Entwurfs, könnte er sogar erst in einem rechtshängigen Zivilprozess die Glaubhaftmachung des Zusammenhangs mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom Mieter erwarten. Dies wird den Interessen des Vermieters nicht gerecht und erscheint auch in Krisenzeiten unausgewogen. Es bleibt den Antragsstellern deshalb anheim gestellt, zumindest eine Begründungs- oder Anzeigepflicht des Mieters gegenüber dem Vermieter bei Nichtleistung des Mietzinses in den Entwurf aufzunehmen.