



## Kirchenaufsichtliche Hinweise für kirchliche Vermieter und Verpächter im Erzbistum Hamburg anlässlich der Corona-Pandemie

### I. Anlass

Die Ihnen bekannte COVID-19-Pandemie führt in der Bevölkerung zu erheblichen Einkommenseinbußen und trifft daher auch viele Mieter und Pächter im kirchlichen Bereich.

Um die Folgen abzufedern, trat am 28. März 2020 das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ in Kraft. Sie können dieses auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz abrufen:

[https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl\\_Corona-Pandemie.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Das Gesetz enthält u. a. Änderungen im Mietrecht und beinhaltet insbesondere erhebliche Übergangsregelungen im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern sowie Verpächtern und Pächtern. Diese haben direkten Einfluss auf die innerhalb des Erzbistums geschlossenen Miet- und Pachtverträge. Hierzu erfolgen überblicksartig folgende Hinweise:

### II. Konkrete Änderungen

#### 1. Mietrecht

Grundsätzlich ist es so, dass Mietverhältnisse aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden können, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Zahlung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Auch eine ordentliche Kündigung kann in Betracht kommen, wenn der Mieter mit mindestens einer Mietzahlung über einen Zeitraum von mehr als einem Monat zurückliegt, allerdings nicht, wenn der Zahlungsrückstand auf schuldlosem Geldmangel beruht, wie Arbeitslosigkeit oder Krankheit.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sich aufgrund der COVID-19-Pandemie die jeweiligen Einnahmeverluste der wirtschaftlich Betroffenen auf mehr als diesen kündigungsrelevanten Rückstand belaufen werden (> 2 Monate Mietrückstand), so dass Mietverhältnisse nach bisheriger Rechtslage fristlos gekündigt werden könnten.

Mit der Übergangsregelung hat der staatliche Gesetzgeber eine Regelung geschaffen, wonach Vermieter vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2022 ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume (Wohnraum oder Gewerbe) nicht allein aus dem Grund kündigen können, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht zahlt, wenn die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Dieser Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtzahlung der Miete ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Das bedeutet, dass er Tatsachen darlegen muss, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht, beispielsweise durch entsprechende

Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeignete Mittel (z. B. durch einen Nachweis der Antragstellung oder einen Bescheid über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder ähnliches). Für Mieter von Gewerbeflächen kann der Nachweis dadurch erbracht werden, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung von COVID-19 durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist (Art. 240 § 2 EGBGB).

Von dieser Regelung kann der kirchliche Vermieter nicht (beispielsweise vertraglich) zum Nachteil des Mieters abweichen.

Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt (ordentliche Kündigung aus §§ 573 ff. BGB sowie außerordentliche Kündigung gemäß § 543 BGB), sie dürfen jedoch nicht auf der Nichtzahlung der Miete aus April bis Juni 2020 beruhen.

**Der Mieter bleibt jedoch nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung der Mietzahlung verpflichtet; er muss die Miete bis spätestens Ende Juni 2022 (nach)zahlen. Er kann jedoch in dem Zeitraum bis Ende Juni 2022 wegen der ausbleibenden Mietzahlung für April bis Juni 2020 – soweit diese auf den Folgen der COVID-19-Pandemie beruht – durch den kirchlichen Vermieter nicht gekündigt werden.**

Die Bundesregierung kann diese Kündigungsbeschränkungen ausweiten auf Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. Juli 2020 bis spätestens 30. September 2020, wenn zu erwarten ist, dass das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt und auch über den 30. September 2020 hinaus, wenn die Situation andauert und der Bundesrat zustimmt.

## 2. Pacht

Die vorstehenden Regelungen sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

## 3. Beispiel

Das Ehepaar X bewohnt eine Zweizimmerwohnung. Vermieterin ist die Kirchengemeinde Y. Die monatliche Miete beträgt EUR 500,-. Frau X arbeitet auf Minijob-Basis in einem Bekleidungsgeschäft und Herr X ist selbstständig und leitet einen Catering Service mit drei Mitarbeitern.

Frau X kann seit der Schließung des Einzelhandelsgeschäfts durch die Behörden nicht arbeiten und erhält kein Gehalt. Als geringfügig Beschäftigte hat sie auch keinen Anspruch auf Kurzarbeitergeld. Herrn X sind die meisten Veranstaltungen abgesagt worden, er erhält ein kleines Ausfallhonorar und hat staatliche Hilfen für Selbstständige beantragt und erhalten. Sie zahlen für April bis Juni 2020 die jeweils zum Dritten eines jeden Monats fällige Miete nicht.

Miete April	EUR 500,-
Miete Mai	EUR 500,-
<u>Miete Juni</u>	<u>EUR 500,-</u>
Gesamtrückstand	EUR 1.500,-

Kündigungsrelevant für eine fristlose Kündigung wäre bereits ein Rückstand von zwei Monatsmieten, entweder hintereinander oder über mehrere Monate verteilt (z.B. Miete April und Miete Juni).

Das Ehepaar X legt der Vermieterin, der Kirchengemeinde, die Bescheinigung des Arbeitgebers der Frau X sowie den Bescheid über staatliche Hilfen für Herrn X vor. Die Kirchengemeinde kann wegen des genannten Rückstandes aus den Monaten April bis Juni 2020 von EUR 1.500,- dem Ehepaar X bis 30. Juni 2022 nicht kündigen. Die Miete muss bis spätestens 30. Juni 2022 nachgezahlt werden.

Eine Kündigung (im Einzelfall außerordentlich fristlos / ordentlich / hilfsweise ordentlich) wäre nur möglich, wenn

- das Ehepaar X auch die Juli-Miete und die August-Miete nicht zahlt, wenn die Zeiträume der Übergangsregelung nicht verlängert werden (s. o., Ziffer 1 am Ende),
- das Ehepaar X nicht die nötigen Bescheinigungen vorlegt, aus denen hervorgeht, dass die Nichtzahlung der Miete mit der COVID-19-Pandemie zusammenhängt oder den Zusammenhang sonst nicht glaubhaft macht,
- bereits vor dem 1. April 2020 ein Rückstand von mehr als zwei Monatsmieten bestand,
- ein anderer Grund zur Kündigung berechtigte, wie Eigenbedarf oder unbefugte Überlassung an einen Dritten,
- das Ehepaar X die oben genannten EUR 1.500,- nicht bis zum 30. Juni 2022 nicht zahlt.

Sollte es zu Nichtzahlungen kommen, sollte das wechselseitige Gespräch zwischen Vermieter und Mieter gesucht werden.

### III. Rückfragen

Bei konkreten Fragen wenden Sie sich gern an die Abteilung Recht, Frau Malczewski.

E-Mail: [malczewski@erzbistum-hamburg.de](mailto:malczewski@erzbistum-hamburg.de)

Hamburg, den 6. April 2020

Das Erzbischöfliche Generalvikariat  
- Rechtsabteilung -