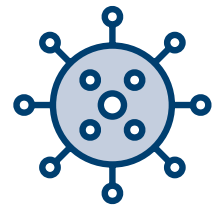
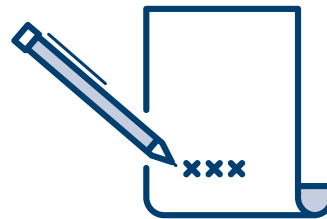
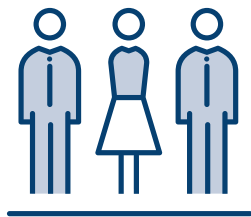
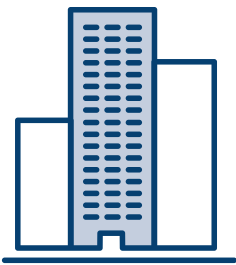


GEWERBERAUMMIETRECHT IN ZEITEN DER CORONA-KRISE

31. März 2020

www.mazars-law.de

DURCH DIE CORONA-KRISE SIND VIELE MIETER UND VERMIETER VON GEWERBEFLÄCHEN GEZWUNGEN, SICH MIT DER FRAGE ZU BESCHÄFTIGEN, OB DIE MIETE FÜR DIE KOMMENDEN MONATE ZU ZAHLEN BEZIEHUNGSWEISE ZU FORDERN IST.



Am 27.3.2020 ist das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie (COVID-19-Gesetz) in Kraft getreten (hierzu näher unter I.).

Anders als in vielen Foren veröffentlicht, regelt das Gesetz für Mietverhältnisse allein Folgendes:

BESCHRÄNKUNG DER KÜNDIGUNG VON MIET- UND PACTVERHÄLTNISSEN

→ Gerät der Mieter mit der Miete für die Monate April bis Juni 2020 in Rückstand, kann der Vermieter das Miet-/Pachtverhältnis nicht außerordentlich kündigen, sofern der Rückstand auf der COVID-19-Pandemie beruht.

MINDERUNG ODER STUNDUNG DER MIETE:

→ Keine Regelung hingegen enthält das Gesetz zu der Frage, ob der Mieter die Miete für den Zeitraum der COVID-19-Pandemie mindern oder zumindest eine Stundung verlangen kann.

Die Frage der Minderung oder Stundung der Miete ist pauschal nicht zu beantworten, sondern hängt von den getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen ab (hierzu näher unter II.).

GEWERBERAUMMIETRECHT IN ZEITEN DER CORONA-KRISE

31. März 2020

www.mazars-law.de

I. KÜNDIGUNGSBESCHRÄNKUNG DURCH DAS GESETZ ZUR ABMILDERUNG DER FOLGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Das am 27. März 2020 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2020 I S. 569) veröffentlichte COVID-19-Gesetz sieht u. a. vor, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung aufgrund von im Zeitraum vom 1.4.2020 bis 30.6.2020 entstehenden Mietrückständen ausgeschlossen ist, sofern der Mieter glaubhaft macht, dass seine fehlende Leistungsfähigkeit auf den Auswirkungen der Pandemie beruht. Das Gesetz beschäftigt sich insoweit nur mit den Folgen von Rückständen geschuldeter Mietzahlungen.

Die bereits oben angesprochene und nachstehend unter II. behandelte Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die geschuldete Miete aufgrund von Betriebsverboten für den Mieter gemindert sein kann, wird im Gesetz nicht behandelt. Dies könnte als Wille des Gesetzgebers dahingehend verstanden werden, dass die Miete ungeschmälert weiterhin zu zahlen ist.

Faktisch bewirkt das Gesetz, dass wirtschaftlich durch die Krise angeschlagenen Mietern bei Nichtzahlungen der Miete für den Zeitraum vom 1.4.2020 bis 30.6.2020 nicht gekündigt werden kann. Unberührt hiervon bleibt die (gerichtliche) durchsetzbare Verpflichtung zur Zahlung der fälligen Miete und der sonstigen Kosten des Schuldnerverzugs wie Anwaltskosten und Verzugszinsen. Auch ist das Risiko einer außerordentlichen Kündigung nicht gänzlich ausgeschlossen, da der Zusammenhang zur COVID19-Pandemie im Streitfall vom Mieter glaubhaft gemacht werden muss.

Da im Hinblick auf die erforderliche Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen der COVID19-Pandemie und der Nichtzahlung der Miete noch erhebliche Unklarheiten bestehen, kann betroffenen Mietern daher zur Vermeidung von Kündigungsrisiken nur geraten werden, die Zahlung der geschuldeten Miete nicht ohne anwaltliche Beratung auszusetzen.

II. MINDERUNG ODER STUNDUNG DER MIETE?

Die von dem COVID-19-Gesetz nicht ausdrücklich behandelte Frage der Minderung oder Stundung der Miete ist pauschal nicht zu beantworten, denn die Corona-Krise ist abstrakt kein Rechtsgrund die mietvertraglichen Pflichten (einschließlich der Mietzahlung) des Mieters auszusetzen. Vielmehr sind – nach derzeitiger Rechtslage - die folgenden Fallgruppen zu beachten:

1. BETRIEBSSCHLIESSUNG DURCH DEN MIETER

Sofern die Schließung des Betriebs durch den Mieter in eigener Verantwortung erfolgt, ohne dass der Mieter durch ein behördliches Verbot zur Betriebsschließung gezwungen ist, dürfte ein Recht des Mieters zur Mietreduzierung regelmäßig ausgeschlossen sein. Dies betrifft auch die Fälle, in denen der Mieter präventiv den Betrieb einstellt, um seine Mitarbeiter zu schützen, aber auch den Fall, dass die betriebsnotwendige Mitarbeiterzahl krankheitsbedingt nicht zur Verfügung steht.

2. BETRIEBSSCHLIESSUNG DURCH BEHÖRDLICHE ANORDNUNG

In vielen Fällen erfolgt die Schließung eines Geschäfts mit unmittelbarem Kundenverkehr aufgrund öffentlich-rechtlicher Anordnung. Die Frage, ob der Mieter in solchen Fällen einer Schließung seines Betriebes aufgrund einer von den Bundesländern oder den örtlichen Behörden erlassenen Allgemeinverfügung oder von konkreten Verwaltungsakten („Betriebsverbote“) zu einer Mietminderung berechtigt ist, kann generell nicht eindeutig beantwortet werden

Soweit in vielen Informationsblättern zur Corona-Krise derzeit darauf hingewiesen wird, dass sich nach mietrechtlichen Grundsätzen die Verpflichtungen des Vermieters in der Überlassung mangelfreier Räume erschöpfen und das Risiko der Nutzbarkeit und Verwendbarkeit allein vom Mieter zu tragen sei, greift dies eindeutig zu kurz.

Zum einen ist die Frage, ob diese allgemeinen Grundsätze auch in der vorliegenden Ausnahmesituation greifen, in der sich die vermieteten Räume aus Gründen, die weder aus der Sphäre des Vermieters noch des Mieters stammen, nicht mehr zu dem vereinbarten Mietzweck nutzen lassen, nicht abschließend gerichtlich entschieden.

Zum anderen ist dies eine Frage der vertraglichen Risikoverteilung, die sich nur auf Grundlage des konkreten Mietvertrages unter Berücksichtigung insbesondere der Bestimmungen zum Mietzweck, zur Verantwortlichkeit für die Einholung von Genehmigungen und zu einer möglichen Betriebspflicht beantworten lassen.

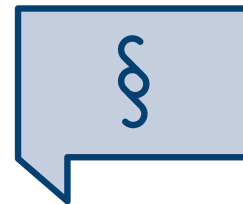
Schließlich können – unter engen Voraussetzungen – nach den sog. „Grundsätzen vom Wegfall der Geschäftsgrundlage“ in Fällen unvorhersehbarer grundsätzlicher Krisensituationen (wie z. B. Kriege oder schwere Naturkatastrophen) den Parteien eines Vertrages Ansprüche auf eine Vertragsanpassung zustehen, wobei gegenwärtig nicht abschließend abgesehen werden kann, ob diese Grundsätze von Gerichten auch im Falle der Corona-Krise überhaupt zur Anwendung gebracht werden können. Denn die Mietobjekte sind durch die Corona-Krise nach heutigem Stand der Erkenntnisse weder dauerhaft, noch in ihrer physischen Beschaffenheit beschädigt oder (teilweise) zerstört.

Bei der Abwägung, ob eine Mietminderung oder Aussetzung der Mietzahlung zu fordern ist, sollte zudem betrachtet werden, ob die Mietzahlung dem Mieter aus wirtschaftlicher Sicht zumutbar ist. Hierbei ist insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Mieters mit einzubeziehen, aber auch der Umstand, dass durch öffentliche Zuschüsse und Kredite dem gewerblichen Mieter staatliche Hilfsmittel an die Hand gegeben werden, um die wirtschaftlichen Einbrüche aufgrund von Einnahmeausfällen zu kompensieren.

3. BETRIEBSSCHLIESSUNG DURCH DEN VERMIETER

Hat dagegen der Vermieter ohne öffentliche Verfügung das Mietobjekt geschlossen und damit die Betriebspflicht des Mieters einseitig unterbrochen, können Mieter die Miete nach allgemeinen mietrechtlichen Regelungen aussetzen. Hierbei ist aber genau zu prüfen, ob der Vermieter die Betriebspflicht ausgesetzt hat oder nur deren Überwachung.

Die vorliegende Situation und das COVID-19-Gesetz stellen Mieter wie Vermieter vor eine Reihe komplizierter Rechtsfragen. Aufgrund der unklaren Rechtslage kann Mietern und Vermietern nur geraten werden, eine frühzeitige einvernehmliche Lösung zu suchen, um das ansonsten bestehende Prozess- und Kostenrisiko auszuschließen.



BERLIN



Dr. Jan Christoph Funcke
Rechtsanwalt
Partner

Tel: +49 30 208 88-1412
jan.funcke@mazars.de



Philipp Philipp
Rechtsanwalt
Manager

Tel: +49 30 208 88-1790
philipp.philipp@mazars.de



Helene Windszus
Rechtsanwältin
Salary Partner

Tel: +49 30 2 08 88-1443
helene.windszus@mazars.de



Dr. Hans-Martin Dittmann
Rechtsanwalt
Partner

Tel: +49 30 208 88-1014
hans-martin.dittmann@mazars.de

DRESDEN



Rudolf von Raven
Rechtsanwalt
Partner

Tel: +49 351 45 15-2233
rudolf.vonraven@mazars.de

FRANKFURT AM MAIN



Michael Rinas LL. M
Rechtsanwalt
Partner

Tel: +49 30 208 88-1449
michael.rinas@mazars.de