

LEGALNEWS

Richtig (re)agieren in der Corona-Krise | 23. März 2020

Corona-Krise – Gewerberaummiete Die 10 wichtigsten Fragen von Vermietern und Mietern

Mietverhältnisse geraten zunehmend unter Druck

Es zeichnet sich immer mehr ab, dass uns die Auswirkungen der Corona-Krise noch lange beschäftigen und damit zunehmend auch gewerbliche Mietverhältnisse unter Druck geraten. Vermieter müssen sich darauf einstellen, dass ihre Mieter infolge von einbrechenden Umsätzen, staatlich bzw. behördlich angeordneten Betriebsschließungen oder Quarantäneanordnungen sowie allgemeinen Versammlungsverboten oder Ausgangssperren in eine schwere Liquiditätskrise geraten und ihre Mieten schon jetzt oder absehbar nicht mehr bezahlen können.

1) Wie ist die rechtliche Ausgangssituation, wenn Mieter keine Miete mehr zahlen?

Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB gilt: Der Vermieter ist ohne Abmahnung zur außerordentlich fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt,

- a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine (z.B. April und Mai) entweder mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Ein nicht unerheblicher Teil der Miete liegt vor, wenn der rückständige Teil der Miete die Miete für einen Monat übersteigt. Davon ist bereits bei einer

Monatsmiete zzgl. 1 Cent auszugehen. Unter Miete in diesem Sinne ist die Bruttowarmmiete, also einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung, zu verstehen. Ein einmaliger Zahlungsrückstand rechtfertigt eine fristlose Kündigung damit nicht, oder

- b) wenn der Mietrückstand in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Zahlungstermine (z.B. April, Mai und Juni) erstreckt, insgesamt einen Betrag in der Höhe von zwei Bruttomonatswarmmieten erreicht.

Was Vermieter noch wissen sollten: Zahlt der Mieter die Miete unter Vorbehalt, besteht kein Mietrückstand, der eine fristlose Kündigung rechtfertigt.

2) Gilt das auch in der aktuellen Situation – wie verhält sich die Bundesregierung?

Nach uns vorliegenden Informationen prüft die Bundesregierung derzeit Möglichkeiten zum Schutz von Mietern, die wegen der Coronavirus Krise in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Offenbar gilt dies sowohl für die Mieter von Gewerberaum als auch für die Mieter von Wohnraum. Diskutiert wird in diesem Zusammenhang ein Kündigungsverbot bei Zahlungsausfällen, die ursächlich auf die Coronavirus Pandemie zurückzuführen sind. Das würde bedeuten, dass die Mietzahlungspflicht zwar nicht entfiel, die Mieten aber vorübergehend gestundet würden. Infolge dessen müssten die gestundeten Mieten später nachgezahlt werden. Bei Wohnraum ist als alternativer

BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERNE AN:



Dr. Tara Kamiyar-Müller
tara.kamiyar@actlegal-act.com
+49 69 247097-12



Dr. Fabian Laugwitz, MBA, LL.M.
fabian.laugwitz@actlegal-act.com
+49 69 247097-47

LEGALNEWS

Richtig (re)agieren in der Corona-Krise | 23. März 2020

Lösungsansatz wohl aber auch ein Sonder-Wohngeld im Gespräch, das dann greifen soll, wenn Wohnraummieter infolge der Coronavirus Krise erhebliche Einnahmeeinbußen und keine Kompensationsmöglichkeit durch Transferleistungen haben. In diesem Fall wären die Mieter von Gewerberaum außen vor. Bis Klarheit darüber herrscht, ob und inwieweit der Bund Mietern in der aktuellen Situation unter die Arme greift und ob dieser gesetzliche „Schutzschirm“, der sich gegenwärtig abzeichnet, auch die Mieter von Gewerberaum erfasst, sollten Vermieter von Gewerberaum Folgendes beachten:

3) Was gilt, wenn der Mietvertrag eine „Force Majeure“-Klausel enthält?

Sogenannte „Force Majeure“-Klauseln sind im deutschen Rechtsraum in Mietverträgen bislang eher unüblich. Sie regeln, welche der Mietvertragsparteien in einem nicht vorhersehbaren Katastrophenfall das Risiko der Nichtnutzbarkeit der Mietsache trägt.

Beinhaltet der Mietvertrag eine solche Klausel, ist diese für die Parteien bindend. Andere Rechtsinstitute gelangen daneben dann nicht mehr zur Anwendung.

Seit dem Ausbruch der Corona-Krise zeichnet sich ab, dass bei der rechtlichen Prüfung von Gewerberaummietverträgen vor Vertragsabschluss gehäuft die Bitte an uns herangetragen wird, „Force Majeure“-Klauseln in den Mietvertrag aufzunehmen, wobei die beiden folgenden Konstellationen unterschieden werden müssen:

Vermietern ist unbedingt zu „Force Majeure“-Klauseln zu raten im Hinblick auf die aktuellen Unsicherheiten,

die ausgelöst durch die Corona-Krise im Hinblick auf das Einhalten bzw. eventuelle Nichteinhalten von vertraglich vereinbarten Übergabeterminen bestehen.

Dagegen verlagern „Force Majeure“-Klauseln, die sich auf die Mietzahlungspflicht beziehen, das Verwendungsrisiko für die Mietsache – entgegen der gesetzlichen Ausgangssituation - auf den Vermieter und sind damit ausschließlich Mieter begünstigend.

4) Können Mieter unter Berufung auf die Folgen der Coronavirus Krise die Miete gem. § 536 BGB mindern oder den Mietvertrag gem. § 543 BGB außerordentlich kündigen?

Nein.

Es gilt der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind!

Für eine **außerordentliche Kündigung** (§ 543 BGB) ist ein wichtiger Grund erforderlich, der aus dem Einflussbereich des Vermieters stammen muss. Dies ist bei den Folgen der aktuellen Coronavirus Krise nicht der Fall. Aber Achtung: Wenn Vermieter von ihnen geschuldete Leistungen (z.B. das Stellen eines Empfangsdienstes oder von Security Personal), die vertraglich vereinbart sind, aufgrund der gegenwärtigen Situation einstellen, dann kann das für den Mieter einen Grund darstellen, der ihn dazu berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos gem. § 543 BGB zu kündigen, wobei der Vermieter in diesem Fall in jedem Fall vorher abzumahnern ist.

Eine **Mietminderung** (§ 536 BGB) kommt ebenfalls nicht in Betracht. Denn der hierfür erforderliche

2

BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERNE AN:



Dr. Tara Kamiyar-Müller
tara.kamiyar@actlegal-act.com
 +49 69 247097-12



Dr. Fabian Laugwitz, MBA, LL.M.
fabian.laugwitz@actlegal-act.com
 +49 69 247097-47

LEGALNEWS

Richtig (re)agieren in der Corona-Krise | 23. März 2020

Mangel liegt nicht im Mietgegenstand, sondern betrifft allein die betrieblichen Verhältnisse des Mieters. Wird eine Mietfläche beispielsweise als Veranstaltungshalle vermietet und werden sämtliche Veranstaltungen zum Schutz der Allgemeinheit untersagt, wird hierdurch nicht auf die konkreten baulichen Begebenheiten, sondern allein auf die Nutzungsart abgestellt; für diese ist aber der Mieter verantwortlich.

5) Können Mieter unter Berufung auf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB die Miete mindern oder den Mietvertrag vorzeitig kündigen?

Dies lässt sich gegenwärtig weder mit einem eindeutigen Ja noch mit einem eindeutigen Nein beantworten.

Die Vorschrift über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ist für Krisensituationen wie einschneidende Wirtschaftskrisen, Kriege und Naturkatastrophen in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingeführt worden. Danach kommt die Anpassung oder Kündigung eines Vertrags in Betracht, wenn bestimmte Annahmen zur Vertragsgrundlage geworden sind, die sich unvorhersehbar so wesentlich verändert haben, dass ein unverändertes Festhalten am Vertrag für die Vertragsparteien nicht mehr zumutbar ist.

Auch wenn das deutsche Rechtswesen mit einer Virus-Pandemie bislang noch nicht befasst gewesen ist, so lassen sich durchaus Parallelen zu vergleichbar einschneidenden und unerwarteten Krisensituationen

ziehen, in denen das Prinzip „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ in der Vergangenheit von deutschen Gerichten bereits angewendet wurde (Beispiele: Inflation, Tschernobyl).

Was bedeutet der Wegfall der Geschäftsgrundlage konkret für gewerbliche Mietverhältnisse, die durch die aktuelle Corona-Krise betroffen sind?

Das lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt leider nicht sicher vorhersagen. Es wäre denkbar, dass Gerichte eine Anwendbarkeit von § 313 BGB prinzipiell ablehnen. Es ist aber genauso gut möglich, dass Gerichte § 313 BGB anwenden und beispielsweise entscheiden könnten, dass sich Mieter, die von längerfristigen Betriebsschließungen betroffen sind, von Mietverträgen vorzeitig lösen können oder dass sie vorübergehend von ihrer Mietzahlungspflicht befreit sind.

Einerseits birgt das für Mieter die Gefahr, dass sie ihrem Vermieter ggfls. gem. § 543 BGB einen außerordentlichen Kündigungsgrund liefern, wenn sie die Mietzahlung für einen längeren Zeitraum als einen Monat einstellen.

Andererseits bedeutet es für Vermieter, dass eine außerordentliche Kündigung wegen Mietrückstands in der aktuellen Krise ggfls. unwirksam ist.

6) Wie ist aus Vermietersicht konkret mit Betriebsschließungen, Mietminderungen und Kündigungen der Mieter umzugehen?

Zunächst einmal ist Ruhe zu bewahren.

Wenn der Mietvertrag eine Betriebspflicht des Mieters vorsieht, gilt Folgendes: Ist die Betriebsschließung behördlich angeordnet, dann verstößt der Mieter

BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERNE AN:



Dr. Tara Kamiyar-Müller
tara.kamiyar@actlegal-act.com
 +49 69 247097-12



Dr. Fabian Laugwitz, MBA, LL.M.
fabian.laugwitz@actlegal-act.com
 +49 69 247097-47

LEGALNEWS

Richtig (re)agieren in der Corona-Krise | 23. März 2020

mangels Verschuldens schon per se nicht gegen seine Betriebspflicht. Entscheidet sich der Mieter dagegen (z.B. wegen der erlittenen Umsatzeinbußen) aus freien Stücken für eine Betriebsschließung, verstößt er – formal betrachtet – zwar gegen seine Betriebspflicht. Wird die Betriebsschließung mieterseits aber mit der unternehmerischen Fürsorgepflicht und dem Gesundheitsschutz für Mitarbeiter und Kunden / Besucher begründet, dürfte es mit Blick auf eine vorzunehmende Interessenabwägung von Vermieter- und Mieterinteressen schwerfallen, vermierterseits Sanktionen an einen solchen Verstoß gegen die vertragliche Betriebspflicht zu knüpfen.

Ein Minderungs- oder Kündigungsrecht steht den Mietern aber, wie bereits erläutert, basierend auf den §§ 536, 543 BGB nicht zu. Vermieter sollten deshalb Mietminderungsanzeigen oder Kündigungen ihrer Mieter in jedem Fall widersprechen.

Für den Augenblick gilt: Es bleibt abzuwarten, wie sich der Gesetzgeber verhält und ob und welche Notmaßnahmen zum Schutz von Mietern verabschiedet werden

7) Was ist Vermietern zu raten, wenn ein Mieter infolge der Corona-Krise keine Miete mehr zahlt?

Hier kommt es sicherlich auf den Einzelfall an. Wenn sich der Mieter in der Vergangenheit stets vertragsgemäß verhalten hat und eine Nachvermietung in der aktuellen Situation schwierig ist, ist von einer Kündigung tendenziell abzuraten.

Zum einen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vermieterkündigungen aus vorgenannten Gründen

unwirksam sind. Sollte die Kündigung unwirksam sein, macht sich der Vermieter gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig. Zum anderen sind die Zivilgerichte bundesweit gerade dabei, ihre Aktivitäten herunter zu fahren und Verhandlungstermine auf lange Sicht zu verschieben. Insofern müssen Vermieter damit rechnen, viel Geduld aufbringen zu müssen, ehe sie einen Räumungstitel in der Hand halten.

8) Kann der Vermieter bei Zahlungsverzug des Gewerberaummieters die Mietsicherheit ziehen?

Im Prinzip Ja.

Anders als in Wohnungsmietverträgen gilt § 551 BGB für Gewerbemietverhältnisse nicht. Bei Letzteren kommt allein auf die mietvertragliche Sicherungsabrede an.

Ermöglicht der Mietvertrag einen Zugriff auf die Mietsicherheit während der Mietzeit, so kann sich der Vermieter zumindest vorübergehend aus der Sicherheit befriedigen. Im Regelfall ist Vermietern aber dazu zu raten, die Mietsicherheit als Faustpfand für den Fall, dass der Mieter in Insolvenz gerät, in der Hand zu behalten und die Mietsicherheit bis dahin nicht zu verwerten, sondern den Mieter stattdessen auf Zahlung zu verklagen.

BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERNE AN:



Dr. Tara Kamiyar-Müller
tara.kamiyar@actlegal-act.com
 +49 69 247097-12



Dr. Fabian Laugwitz, MBA, LL.M.
fabian.laugwitz@actlegal-act.com
 +49 69 247097-47

LEGALNEWS

Richtig (re)agieren in der Corona-Krise | 23. März 2020

9) Können Vermieter bei Zahlungseinstellung des Mieters einen Insolvenzantrag zu stellen?

Nicht ohne Weiteres und im Normalfall ist Vermietern auch davon abzuraten, einen Insolvenzantrag zu stellen.

Zum hat die Bundesregierung gerade angekündigt, die Pflicht von Schuldern zum Stellen von Insolvenzanträgen bis zum 30.09.2020 auszusetzen, wenn der Insolvenzgrund auf den Auswirkungen der Corona-Krise beruht und dass aufgrund einer Beantragung öffentlicher Hilfen bzw. ernsthafter Finanzierungs- oder Sanierungsverhandlungen eines Antragspflichtigen begründete Aussichten auf Sanierung bestehen. Zum anderen ist Voraussetzung für die Stellung eines Gläubigerantrags im Regelfall das Vorliegen eines vollstreckbaren Titels und ein vergeblicher Vollstreckungsversuch.

10) Sollten sich Vermieter in der aktuellen Situation von ihrem Mieter zusätzliche Mietsicherheiten geben lassen?

Auch dies ist eine Frage des Einzelfalls. Generell ist aber darauf zu achten, dass in der Krise des Mieters ein hohes Risiko besteht, dass die Bestellung zusätzlicher Mietsicherheiten, auf die der Vermieter vertraglich keinen Anspruch hat, ein hohes Anfechtungsrisiko für den Vermieter in sich birgt, weshalb das Einfordern zusätzlicher Mietsicherheiten unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht unproblematisch ist.

BEI FRAGEN WENDEN SIE SICH GERNE AN:



Dr. Tara Kamiyar-Müller
tara.kamiyar@actlegal-act.com
+49 69 247097-12



Dr. Fabian Laugwitz, MBA, LL.M.
fabian.laugwitz@actlegal-act.com
+49 69 247097-47