

Gewerbliche Mietverhältnisse im Corona-Lockdown

Aktuelle Information zum bisherigen Stand der
Rechtsprechung

Im Zuge der Corona-Pandemie mussten viele Unternehmen hohe Umsatzeinbußen als Folge der bundesweiten Schließungen erfahren. Mieter sehen die Mietzinszahlungen in Anbetracht eingeschränkter gewerblicher Nutzungsmöglichkeit der Mietobjekte und damit einhergehenden Umsatzeinbußen als eine Last an. Vermieter hingegen bestehen meist auf die Zahlung des Mietzinses in voller Höhe.

Ob und in welcher Höhe eine Minderung des Mietzinses durchgesetzt werden kann, wird derzeit von den Gerichten unterschiedlich behandelt.

Im Folgenden ein Überblick:

A. Mietminderungsansprüche

I. Gewerbliche Nutzungsbeschränkung als Mangel?

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zum vertraglich vereinbarten Gebrauch zu überlassen und dergestalt aufrecht zu erhalten. Erfolgt dies nicht, mindert sich die Miete. Inwieweit die Covid-19 bedingte Untersagung gewerblicher Mietraumnutzung als Mangel qualifiziert werden kann, wird damit beantwortet, wer das Risiko einer solchen Systemkrise zu tragen hat.

Das allgemeinen Verwendungsrisiko der Mietsache trägt der Mieter. Darunter fällt die Verantwortung für die Wirtschaftlichkeit des eigenen Unternehmens. Somit trägt er die Gefahr von Umsatzeinbußen infolge wirtschaftlicher Veränderungen.

Zwar können rechtliche Beschränkungen einen Mangel begründen. Dafür müssten diese Beschränkungen aber unmittelbar die betriebliche Tätigkeit betreffen. Die Zielrichtung der Beschränkung der gewerblichen Nutzung war allerdings, das Infektionsgeschehen einzudämmen indem das öffentliche Leben heruntergefahren wird.

Der Eingriff erfolgte somit nicht, um in die betriebliche Tätigkeit einzugreifen, das war lediglich das Mittel zum Zweck.

Im Ergebnis ist somit eine Berufung auf einen Mangel abzulehnen.

II. Störung der Geschäftsgrundlage?

Grundsätzlich wird die Beschränkung des wirtschaftlichen Gefüges in der Corona-Pandemie als eine hinreichend schwerwiegende Veränderung vertraglicher Rahmenbedingungen angesehen. Ob dies eine Vertragsanpassung oder sogar Kündigung rechtfertigen kann, ist einzelfallabhängig.

Insbesondere Vorkehrungen bezüglich weiterer Einnahmequellen wie Umsätze aus digitalen Vertriebswegen und vergleichbare Einkünfte (z.B. Abholservice in der Gastronomie) sowie Rücklagen zur Abfederung aufkommender Umsatzeinbrüche sind zu berücksichtigen. Weitere wertungsrelevante Kriterien stellen die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Mietraumfläche, unternommene Maßnahmen zur Verbesserung des Innenbereichs, die womöglich in der Krise vorgenommene Mietvertragsverlängerung und staatliche Ausgleichszahlungen dar.

Nicht zu berücksichtigen sind hingegen mittelbare Veränderungen des Kundenverhaltens aufgrund sinkenden Interesses. Beispielsweise kann sich nicht auf rückläufige Kundenzahlen berufen werden, dessen Ursache auf Maßnahmen, wie das Tragen einer Maske beim Einkaufen, zurückzuführen ist.

Entscheidend ist, ob eine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit vorliegt, und ob dadurch ein Ungleichgewicht zwischen dem Mietzins und Gebrauchsüberlassung besteht. Jedenfalls kann eine Vertragsanpassung verlangt werden, wenn der Mieter durch die Corona-Pandemie unverschuldet in existenzielle Not geraten ist.

Da beide Parteien für die Corona-Pandemie weder verantwortlich sind noch diese Risikoentwicklung hätten vorhersehen können, ist die finanzielle Belastung solidarisch gleichmäßig auf beide Beteiligte zu verteilen.

Eine vollständige Befreiung von der Mietzahlung ist allerdings jedenfalls auszuschließen.

B. Auswirkungen der neu eingeführten Kündigungssperre auf die Zahlungsverpflichtung des Mieters

Vermieter waren temporär nicht berechtigt, einen Mietvertrag wegen eines auf die Covid-19 Pandemie zurückzuführenden Zahlungsrückstandes zu kündigen. Allerdings wurde ausdrücklich bestimmt, dass dies die Mieter nicht von ihrer Zahlungsverpflichtung befreit. Die Zahlungspflicht wurde lediglich gestundet. Konsequenz hieraus war, dass sich der Mieter nicht auf die Vertragsanpassung berufen konnte.

Dies hat der Gesetzgeber erkannt und in Art. 240 § 7 EGBGB geregelt, dass eine schwerwiegende Umstandsänderung vermutet wird, insofern vermietete Geschäftsräume aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Covid-19 Bekämpfung dem Mieter eingeschränkt oder komplett der Verwendung entzogen sind. Somit wird eindeutig geregelt, dass eine Vertragsanpassung zumindest möglich sein soll.

Allerdings hat die Norm weiter keinen eigenständigen Aussagegehalt. Unter welchen Umständen diese Möglichkeit zur Vertragsanpassung besteht, ist jedenfalls einzelfallabhängig und im Streitfall von den Gerichten zu entscheiden.

C. Fazit

Die regionalen Unterschiede in der Rechtspraxis lassen bisher keine pauschalen Aussagen zu, da jede Entscheidung einzelfallabhängig ist. Sofern Sie mit dem Gegenstand der Mietminderung konfrontiert sind, oder die Ansicht vertreten, diese könne Ihnen zustehen, sollte vor weiteren Maßnahmen auf jeden Fall eine individuelle Würdigung sowohl betrieblicher als auch rechtlicher Gegebenheiten des Einzelfalls vorgenommen werden.

Unser Team von Eigenstetter Helmreich und Partner mbB, Steuerberater, Rechtsanwälte ist für Sie bei allen Fragestellungen in Ihrem Unternehmen der richtige Ansprechpartner, um die derzeit turbulenten Zeiten der Pandemie erfolgreich meistern zu können.

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie und helfen Ihnen gerne!