



**Handelsverband
Nord**

Hamburg · Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern

Merkblatt

Stand: März 2020

Corona – das Mietverhältnis

- Fragen und Antworten zu Ihrem gewerblichen Mietverhältnis
- Fazit / Handlungsempfehlung
- Anlagen 1-3

Allgemeinverfügungen der Länder verbieten die Ladenöffnung. Was bedeutet das für das gewerbliche Mietverhältnis?

Die Bundesregierung und die Bundesländer haben am 16. März 2020 Maßnahmen für den Kampf gegen die Corona-Epidemie vereinbart. Die Maßnahmen bedeuten erhebliche Beschränkungen des öffentlichen Lebens und Schließungen sog. nicht systemrelevanter Einrichtungen. Dazu zählen auch die meisten Einzelhandelsgeschäfte. Die Länder haben dies durch Erlasse umgesetzt. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Öffnung der Ladengeschäfte inzwischen bundesweit untersagt. Das stellt in erster Linie Mieter betroffener Geschäfte vor erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Herausforderungen. Unter anderem stellt sich die Frage, ob die Miet- oder Pachtzahlungspflichten für die Geschäftsräume angesichts der staatlichen Öffnungsverbote fortbestehen. Die Miet- oder Pachtverträge enthalten dazu nur in wenigen Fällen konkrete Regelungen.

Vorbemerkung

Der Miet- oder Pachtzins ist nicht die einzige Kostenposition, die bei einer Geschäftsstilllegung beachtet werden sollte. Man sollte daran denken, dass Verträge zur Objektreinigung und zum Objektschutz der Situation angepasst werden. Trotz Nichtbetriebs sollte der Objektschutz nicht vernachlässigt werden. Eine regelmäßige Kontrolle zur Feststellung von Einbruch, Vandalismus oder Funktionsstörungen der technischen Anlagen (Einbruchsicherung, Brandschutz, Heizungs-, Strom- und Wasserversorgung) bleibt erforderlich. Sämtliche aufgebrachten Aufwendungen für das Mietobjekt sollten dokumentiert werden. Eine Aufstellung könnte für spätere Entschädigungsverfahren nützlich sein, auch wenn die Rechtslage diesbezüglich noch nicht abschließend beurteilt werden kann.

Was steht im Vertrag?

Als erstes sollte der Miet- oder Pachtvertrag durchgesehen werden, ob dieser eine Regelung für den aktuellen Sachverhalt enthält. Dies wird in der Regel nicht der Fall sein. Im Zweifel empfehlen wir eine Überprüfung über unsere Rechtsabteilung oder einen anderen Anwalt ihres Vertrauens. Enthält der Vertrag eine Regelung, ist diese zunächst maßgebend. Andernfalls sind die allgemeinen Regeln anzuwenden.

Mängelgewährleistung: Ist die Verbotsverfügung ein Mietmangel?

Die Behörden setzen die Corona-Maßnahmen durch Allgemeinverfügungen und Verordnungen um. Die Öffnungsverbote richten sich nicht an die Vermieter, sondern an die gewerblichen Mieter, die die Geschäfte betreiben. Es stellt sich daher die Frage, in wessen Risikosphäre das Verbot fällt.

In den allermeisten Mietverträgen werden betriebsbezogene Risiken und Einschränkungen dem Mieter zugeschrieben. Dem Vermieter obliegt in der Regel nur die Sicherstellung der baurechtlichen Zulässigkeit des vermieteten Objekts. Infolgedessen geht die Rechtsprechung bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Betriebs in der Regel davon aus, dass diese in das Risiko des Mieters fallen und damit keinen Mietmangel begründen, der eine Mietminderung rechtfertigt.

Aber: Die Risikoverteilung ist offen, wenn ein konkreter Nutzungszweck vereinbart wurde!

Besser ist die Rechtsposition für Mieter, wenn im Mietvertrag ein beabsichtigter Miet- oder Nutzungszweck vereinbart wurde (z.B. Mietobjekt wird zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts mit Sortiment XY überlassen). Der Mietzweck verpflichtet den Mieter, die Mietsache nicht über den vereinbarten Zweck hinaus zu nutzen. Er verpflichtet aber auch den Vermieter, dem Mieter das Mietobjekt zu überlassen, das für die vereinbarte Nutzung geeignet ist.

Kann der vereinbarte Mietzweck auf Grund des behördlichen Öffnungsverbots nicht mehr erreicht werden, könnte hierin eine vorübergehende Störung der Leistungspflicht auf der Seite des Vermieters zu sehen sein, der das Zurverfügungstellen der Mieträume für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts schuldet. Rechtsfolge wäre zunächst, dass der Mieter von der Mietzahlung für die Dauer des Verbots befreit wäre. Möglicherweise würde die Rechtsprechung im Streitfall aber auch eine Schadensteilung erwägen.

Aus unserer Sicht gibt es damit in diesen Fällen aber auf jeden Fall berechtigte Gründe, den Vermieter zumindest mit in die Verantwortung zu nehmen.

Lassen sich aus diesem Rechtsgedanken des Wegfalls der Geschäftsgrundlage Rechte gegen eine Mietforderung herleiten?

Derzeit wird das vielfach diskutiert. Die Rechtsprechung hat in der Vergangenheit dieses Rechtskonstrukt u.a. angenommen, wenn Geschäftsmöglichkeiten infolge von Wirtschaftsembargos, Kriegshandlungen oder sonstigen Ereignissen weggefallen sind, die nicht vorherzusehen waren.

Nach unserer Einschätzung spricht Einiges dafür, die Corona-Pandemie entsprechend zu sehen. Auch diese Pandemie war nicht vorhersehbar und ist von keiner Partei des Mietvertrages oder einem Dritten zu vertreten. Rechtssicher kann man das noch nicht sagen. Dazu fehlt es an einschlägiger Rechtsprechung. Sollte die Rechtsprechung einen Wegfall der Geschäftsgrundlage durch die corona-bedingten Geschäftsschließungen feststellen, reichen die Rechtsfolgen von der Anpassung des Vertrages (d.h. insbesondere einer Mietreduzierung) bis zu einer Aufhebung des Mietvertrages, was etwa bei einer länger andauernden Krise in Frage kommen könnte.

Fazit / Handlungsempfehlung:

Die Rechtslage ist nicht eindeutig. Ein Mietminderungsanspruch ist aber auch nicht ausgeschlossen.

Wir empfehlen in jedem Fall, dass Gespräch mit dem Vermieter zu suchen. Ziel sollte es sein, mindestens eine Aussetzung des Mietzinses und möglichst auch der Nebenkostenvorauszahlung für die Dauer des Öffnungsverbots zu erreichen. Sollte später eine vollständige staatliche Entschädigung möglich sein, blieben beide Parteien schadlos. Der Vermieter liefe nicht Gefahr, einen Mieter zu verlieren. Dagegen ist in einer Stundungsvereinbarung bereits ein Anerkenntnis des Mieters zu sehen, den Mietzins in voller Höhe zu schulden, denn es wird ausdrücklich nur der Zahlungszeitpunkt verändert.

Gleichzeitig sollte für den Fall einer nur teilweisen oder den Fall einer gänzlich versagten staatlichen Entschädigung eine Schadensteilung in Form einer prozentualen Minderung der Mietforderung vereinbart werden.

In den oben beschriebenen Fällen sollte diese nicht unter 50 % liegen.

Für die Kontaktaufnahme mit dem Vermieter haben wir in der Anlage mögliche Musterschreiben entworfen. Diese sollten so oder ähnlich situationsabhängig genutzt werden. Die Schreiben sind in ihrer Tragweite unterschiedlich. Anlage 1 dient lediglich der Formulierung eines zeitnahen Gesprächswunschs. Anlage 2 enthält bereits einen selbst formulierten Lösungsvorschlag. Anlage 3 ist die Ankündigung einer einseitigen Umsetzung.

Achtung: Die rechtlichen Bewertungen und Handlungsempfehlungen sind lediglich als allgemeine Anregungen zu verstehen und ersetzen keine rechtliche Einzelfallprüfung. Letztere ist wegen der Tragweite des jeweiligen Verhaltens dringend zu empfehlen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ihre Ansprechpartner in den Geschäftsstellen des Handelsverbandes Nord finden Sie unter www.hvnord.de.

Absender

Datum

Adresse Vermieter

**Geschäftsraummiete ...
Objektbezeichnung/Adresse ...
Vertrag vom ...**

Sehr geehrte/r ... ,

aufgrund der beschlossenen Maßnahmen der Regierung zur Verlangsamung der Corona-Pandemie, stehen auch wir als betroffenes Unternehmen vor einer existenzbedrohenden Herausforderung.

Wir dürfen Kraft staatlicher Anordnung unser obiges Geschäft nicht mehr öffnen. Für den Verbotszeitraum wird unser Betrieb keine Umsätze erwirtschaften können. Die Zahlung des Mietzinses bei gleichzeitigem Wegfall unserer Geschäftsgrundlage ist für uns existenzbedrohend. Die aktuelle Lage haben Sie genau so wenig zu vertreten wie wir. Wir haben aber neben unseren Umsatzverlusten einen enormen Kostendruck. Bezogen auf unser Vertragsverhältnis können Sie den Druck lindern. Wir möchten gern mit Ihnen erörtern, welchen Beitrag Sie leisten können, um uns in dieser für alle schweren Zeit zu helfen. Wir denken an eine Aussetzung der Mietzahlung für die Dauer des staatlichen Öffnungsverbotes und an eine Mietreduzierung für den Fall, dass es für die Mietkosten keine oder nur eine teilweise staatliche Entschädigung gibt. Im Interesse eines hoffentlich noch lange währenden Mietverhältnisses bitten wir Sie, diesbezüglich kurzfristig mit uns in Kontakt zu treten. Sie erreichen uns am besten unter der Rufnummer ...

Nur gemeinsam können wir eine flexible und pragmatische Lösung für unsere weitere Existenzgrundlage finden.

Mit freundlichen Grüßen

Absender

Datum

Adresse Vermieter

**Geschäftsraummiete ...
Objektbezeichnung/Adresse ...
Vertrag vom ...**

Sehr geehrte/r ...,

aufgrund der beschlossenen Maßnahmen der Regierung zur Verlangsamung der Corona-Pandemie, stehen auch wir als betroffenes Unternehmen vor einer existenzbedrohenden Herausforderung.

Wir dürfen Kraft staatlicher Anordnung unser obiges Geschäft nicht mehr öffnen. Für den Verbotszeitraum wird unser Betrieb keine Umsätze erwirtschaften können. Die Zahlung des Mietzinses bei gleichzeitigem Wegfall unserer Geschäftsgrundlage ist für uns existenzbedrohend. Die aktuelle Lage haben Sie genau so wenig zu vertreten wie wir. Unser Mietvertrag sieht für diese Fallkonstellation keine Regelung vor. Der vereinbarte Mietzweck, (ZITAT EINFÜGEN), kann jedoch wegen des Verbots der Geschäftsöffnung nicht mehr erreicht werden. Dieses Risiko liegt nach unserer Rechtsauffassung eher bei Ihnen als auf unserer Seite. Wir schlagen Ihnen folgende Vereinbarung vor:

1. Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlung werden für die Dauer des Öffnungsverbotes ausgesetzt.
2. Sollte es für die Miete und die Nebenkosten keine oder nur eine teilweise Entschädigung des Staates geben, wird die verbleibende Restschuld, die während der Zahlungsaussetzung entstanden ist, um ... % reduziert.
3. Im Übrigen bleiben die Regelungen des Mietvertrages unverändert.

Wir bitten um entsprechende Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Absender

Datum

Adresse Vermieter

Geschäftsraummiete ...

Objektbezeichnung/Adresse ...

Vertrag vom ...

Sehr geehrte/r ... ,

wir alle stehen aktuell vor einer gewaltigen nationalen und globalen Herausforderung in der Bekämpfung des Covid-19 Virus. Auch für unser Unternehmen bedeutet dies die größte Herausforderung seit unserem Bestehen. Mit dem Erlass unserer Landesregierungen, mussten wir nun unseren Betrieb schließen. Diese Situation lässt unseren operativen Geschäftsbetrieb auf null schrumpfen.

Die Auswirkungen, die Dauer der Maßnahmen und etwaige finanzielle Unterstützungen der Bundes- und Landesregierungen sind angekündigt, jedoch noch schwer zu greifen. Ein wesentlicher Punkt ist für uns die Zahlung der Gehälter unserer Beschäftigten. Hier darf man zumindest damit rechnen, dass durch das gesetzliche Kurzarbeitergeld eine gewisse Hilfe besteht, auch wenn sich die Auszahlung noch etwas hinziehen dürfte.

Ein zweiter wesentlicher Punkt ist die fällig werdende Geschäftsraummiete. Da wir gegenwärtig keine Geschäftsgrundlage und somit Einnahmen aus unserem Geschäft mehr haben, wirft dies ein weiteres Problem auf, das uns sogar in der Existenz gefährdet. Deshalb müssen wir Sie leider darüber informieren, dass wir unsere Mietzahlung für das obige Objekt ab dem 01.04.2020 einstellen und bis auf Weiteres aussetzen. Diese Entscheidung ist uns sehr schwer gefallen. Sie ist jedoch der Dramatik der aktuellen Situation geschuldet und bewegt sich unter Bedingungen ohne jede Erfahrung für uns alle.

Wir bemühen uns die vertraglichen Verpflichtungen umgehend wieder zu leisten, sobald wir wieder einen Regelbetrieb unseres Geschäftes aufnehmen dürfen. Lassen Sie uns gemeinsam abwarten, welche finanziellen Unterstützungen unsere Regierung leisten wird. Eine Regelung zum Umgang mit Gewerbemieten ist angekündigt. Auf dieser Basis sollten wir dann eine entsprechende Lösung finden, um beidseitig das Mietverhältnis langfristig und erfolgreich fortsetzen zu können.

Ich wünsche Ihnen Gesundheit und Kraft für die anstehenden Herausforderungen.

Mit freundlichen Grüßen