

A thick red vertical bar on the left side of the page. A red arrow points to the right from the bar, containing the date 29.03.2020.

29.03.2020

Gewerberaum- Mieten bzw. Pachten und SarsCoV-2

Covid-19 und gewerbliche Mietverhältnisse sowie
Pachtverhältnisse

A series of thin, curved red lines that originate from the bottom left and fan out towards the right, resembling a stylized plant or abstract graphic.

Wolf-Dieter Czap
RECHTSANWALT & EXTERNER DSB

Inhaltsverzeichnis

Änderungs- und Versionsverwaltung.....	2
Einleitung.....	3
Gestaltungsrechte Überblick.....	3
Gewährleistungsrechte (Mietminderung)	3
Vertragsanpassung (Wegfall der Geschäftsgrundlage).....	3
Einschränkung Kündigungsrecht (Corona Moratorium)	4
Empfehlung zum weiteren Vorgehen	4
Aktuelle Entwicklung.....	5
Anhang 1 – Muster Vereinbarung.....	7

Änderungs- und Versionsverwaltung

Datum	Beschreibung	Kommentar	Autor
16.03.20	Erstellung	Erstellung Dokument	wdc
25.03.20	Ergänzung	Zusammenfassung und Empfehlung	wdc
27.03.20	Ergänzung	Hinweis zu Corona Moratorium	wdc
27.03.20	Überarbeitung	Ergänzung wegen Corona Moratorium des Bundes	wdc
28.03.20	Ergänzung	Ergänzung Absatz zur aktuellen Entwicklung	wdc
29.03.20	Ergänzung	Aktualisierung	wdc



Einleitung

Nahezu alle Bundesländer haben beginnend ab dem 16.03.2020 aufgrund der Corona-Pandemie eine Reihe von einschneidenden Maßnahmen zur Untersagung von Veranstaltungen, Betriebsschließungen und Ausgangsbeschränkungen beschlossen. Es zeichnet sich ab, dass diese Maßnahmen enorm negative Auswirkungen auf die Wirtschaft haben werden.

Der Bundestag¹ hat daher mit der Zustimmung des Bundesrat ein Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen, welches in seiner Endfassung am 27.03.2020 ausgefertigt und veröffentlicht worden ist².

Ziel des Gesetzes ist es, zeitlich befristet für viele Schuldverhältnisse, unter anderem auch bei Mieten und Pachten, Regelungen zu schaffen, die es Schuldnern ermöglichen soll, ihre Leistungen einstweilen zu verweigern oder einzustellen, ohne dass hieran für sie nachteilige Folgen geknüpft werden.

Allerdings wurde für Miet- und Pachtverhältnisse gerade kein Leistungsverweigerungsrecht geschaffen, wie derzeit in vielen Medien fälschlich behauptet wird. Dies lässt sich auch explizit der Gesetzesvorlage und der dazu begleitenden Begründung entnehmen.

Wesentlicher und einziger Kern der Bestimmungen ist der befristete Ausschluss des Kündigungsrechtes des Vermieters oder des Pächters bei Zahlungsverzug. Wenn Sie jetzt in Ihrer Einfeld glauben, dass diese Regelung Sie berechtigt, Mietzahlungen zurück zu halten, befinden Sie sich im Irrtum.

Was sich der Gesetzgeber dabei, soweit es Miet- und Pachtverhältnisse betrifft, in seiner unermesslichen Weisheit und Erhabenheit gedacht hat, ist schwer nachzuvollziehen. Wenn die Intention gewesen sein sollte, Mieter oder Pächter und Vermieter oder Verpächter zu Verhandlungen über eine angemessene Miete oder Pacht zu zwingen, dann wird dies meiner Auffassung nach zu einer beispiellosen Klagewelle bei den Zivilgerichten führen. Ob das bei dem allgemeinen Zustand des Justizsystems und in der besonderen Corona-Krise zielführend sein wird, bleibt abzuwarten. Zweifel erscheinen mir angebracht.

Grundsätzlich bestehen für den Mieter oder Pächter bei vertraglichen Störungen auch schon bisher eine Reihe von Möglichkeiten zur Gestaltung des Mietverhältnisses.

Gestaltungsrechte Überblick

Grundsätzlich und im hier maßgeblichen Zusammenhang kommen folgende Gestaltungsrechte für den Pächter oder Mieter in Betracht.

Gewährleistungsrechte (Mietminderung)

Gewährleistungsrechte des Mieters oder Pächters in Form der Geltendmachung einer Mietminderung gegenüber dem Vermieter oder Verpächter bestehen dann, wenn der Vermieter oder Verpächter in rechtlicher Hinsicht kraft Gesetz oder Vertrag die Gewähr für das Vorhandensein bestimmter tatsächlicher oder rechtlicher Eigenschaften der Mietsache übernommen hat. Nur wenn dies der Fall ist, kommt eine Minderung der Miete oder Pacht in Betracht. Selbst bei einer behördlich angeordneten Quarantäne oder Betriebsschließung wird dies in aller Regel eher nicht der Fall sein. In besonderen Situationen können jedoch unter Umständen Minderungsrechte bestehen, hierzu wäre sinnvoller Weise ein individueller anwaltlicher Rat einzuholen.

Vertragsanpassung (Wegfall der Geschäftsgrundlage)

Der Anspruch auf eine Vertragsanpassung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage ist eine Ausnahmeregelung, die dann zur Anwendung kommt, wenn eine schwerwiegende Veränderung der

¹ <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/181/1918110.pdf>

² https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Umstände eintritt, die bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbar war und die auch nicht in den Risikobereich des Mieters oder Pächters fällt. Abgesehen davon, dass juristisch umstritten ist, ob durch den Eintritt der Corona-Pandemie die Voraussetzungen für eine solche Vertragsanpassung gegeben sind, besteht die weitere Schwierigkeit darin, dass der Mieter oder Pächter nur einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung des Vertrages hat. Was unter einer solchen angemessenen Anpassung zu verstehen ist, hängt von einer Abwägung der beiderseitigen Interessen ab und lässt sich deshalb weder zügig noch klar und eindeutig beantworten. Eine schnelle Lösung für in Bedrängnis geratene Mieter oder Pächter wird sich über diesen Weg also nicht erzwingen lassen.

Einschränkung Kündigungsrecht (Corona Moratorium)

Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume wird das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerberaummietverträge. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht vor dem 30.06.2022 kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen. Dies gilt für Pachtverhältnisse entsprechend. Das bedeutet, dass ausgesetzte Miet- und Pachtzahlungen in voller Höhe fällig bleiben. Diese Regelungen können durch eine weitere Verordnung zeitlich ausgeweitet werden, falls dies notwendig werden sollte.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung und die dazu vorliegende Begründung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Fälligkeit der Mieten oder Pachten nicht tangiert wird. Es handelt sich bei dieser Regelung also ausdrücklich nicht um ein Leistungsverweigerungsrecht. Die Begründung weist weiter darauf hin, dass Pächter oder Mieter bei Nichtzahlung in Verzug geraten können. Damit sind die Mieten bei Nichtzahlung einklagbar und vollstreckbar.

Mir erschließt sich nicht, wie eine solche Regelung einem in wirtschaftliche Not geratenen Pächter oder Mieter im Ergebnis helfen soll. Nicht zu vergessen sei an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass selbstverständlich auch der Vermieter oder Verpächter ein schützenswertes Interesse am pünktlichen Eingang von Zahlungen hat.

Warnung und Klarstellung:

Diese Regelung stellt kein Leistungsverweigerungsrecht und auch keine Stundung der Mietzahlungen dar!

Der Mieter gerät mit der Nichtzahlung fälliger Mieten in der Regel automatisch in Verzug. Für verzugsbedingte Schäden hat der Mieter dann neben den Mietzahlungen aufzukommen. Namentlich können das Mahnkosten, Verzugszinsen, Inkassokosten oder Rechtsanwaltsgebühren sein. Der Vermieter kann diese rückständigen Forderungen auch gerichtlich geltend machen (gerichtliches Mahnverfahren, Klageverfahren) und nach Vorliegen eines Zahlungstitels (Vollstreckungsbescheid, Urteil) dann auch die Zwangsvollstreckung gegen den Mieter betreiben.

Gerichtlich zu klären ist in diesen Fällen, falls der Mieter oder Pächter sich darauf berufen sollten, ob die Corona-Pandemie einen Fall von Höherer Gewalt darstellt, der den Mieter oder Pächter zu einer Minderung oder Anpassung seiner Zahlungen an veränderte Umstände berechtigt.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Bei einer Abwägung der aktuellen Umstände und der derzeitigen Rechtslage mag es für Mieter und Pächter verlockend erscheinen, ab dem 01.04.2020 Miet- oder Pachtzahlungen mit dem Verweis auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie einzustellen. Allerdings gilt es hier aus meiner Sicht zu bedenken, dass diese Miet- und Pachtzahlungen nach der neuen gesetzlichen Regelung zunächst nur temporär aufgeschoben sind und damit lediglich zu einem späteren Zeitpunkt, dann aber grundsätzlich in voller

Höhe nachzuzahlen sind. Zudem sind diese Mieten im Gewerbebereich derzeit mit 9 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen, denn nach der vorgesehenen gesetzlichen Regelung wird nicht die Zahlungspflicht für Mieten und Pachten ausgesetzt, sondern lediglich das Kündigungsrecht des Vermieters oder Pächters wegen Zahlungsverzug aufgehoben.

Weiter sollte man in Erwägung ziehen, dass auch der Vermieter oder Verpächter durch eine Zahlungseinstellung selbst in eine bedrohliche wirtschaftliche Situation geraten könnte, was sich mittel- oder langfristig negativ auf das Mietverhältnis oder Pachtverhältnis auswirken könnte.

Der Vermieter könnte sich auch dazu entschließen, die Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen, was für den Mieter im Endergebnis zu erheblichen zusätzlichen Kosten und negativen sonstigen Vollstreckungsfolgen führen kann.

Etwaige Differenzen über eine Anpassung der Miete oder Pacht an geänderte Verhältnisse und Umstände müssen, wenn eine einvernehmliche Lösung nicht zustande kommt, also nach wie vor gerichtlich geklärt werden, was zunächst zu einem langwierigen und aufwendigen Verfahren führen dürfte.

Es dürfte daher für Mieter oder Pächter und Vermieter oder Verpächter daher im beiderseitigen Interesse liegen, eine einvernehmliche Anpassung der Höhe der Mietzahlungen oder Pachtzahlungen zu vereinbaren. Der Mieter oder Pächter erhält so zügig Klarheit über seine finanziellen Verpflichtungen, der Vermieter oder Verpächter erhält zumindest einen Teil seiner Mieten und Pachten zeitnah und muss nicht abwarten, bis diese Rückstände ausgeglichen werden.

Allerdings ist bei dem Abschluss einer solchen Vereinbarung zu beachten, dass von der gesetzlichen Regelung der Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf.

Es muss also zwischen Mieter oder Pächter und Vermieter oder Verpächter eine Vereinbarung getroffen werden, wonach der Vermieter sich verpflichtet, nach Eingang einer Teilzahlung auf einen entsprechenden Anteil der Restmiete zu verzichten, denn andernfalls läuft der Vermieter oder Verpächter Gefahr, dass der Mieter oder Pächter auch eine zuvor einvernehmlich verminderte Miete oder Pacht unter Berufung auf das Corona Moratorium nicht freiwillig zahlt.

Ein Beispiel für eine solche Vereinbarung enthält der Anhang 1.

Aktuelle Entwicklung

In der tagesaktuellen Entwicklung wird bekannt, dass Konzerne wie Adidas, C&A, Gerry Weber und andere ab 01.04.2020 die Mietzahlungen für ihre Filialen bzw. Ladengeschäfte bis auf Weiteres einstellen werden. Soweit dies den Presseveröffentlichungen zu entnehmen ist, wird diese Zahlungsverweigerung mit der Corona-Krise und dem Argument des Vorliegens Höherer Gewalt begründet. Ob die Zahlungseinstellungen vorübergehender Natur sind, also lediglich eine temporäre Leistungsverweigerung darstellen sollen, oder endgültiger Natur sein sollen, ist den bisherigen Veröffentlichungen nicht klar und eindeutig zu entnehmen.

Klarzustellen ist, dass diese Zahlungsverweigerungen nicht auf das neue Corona-Moratorium gestützt werden können. Das ist schon deshalb nicht der Fall, weil ein Zahlungsaufschub grundsätzlich nicht für Mieten oder Pachten und auch nur durch Kleinstunternehmen geltend gemacht werden kann. Tatsächlich werden die Zahlungseinstellungen auch nicht mit dem Corona-Moratorium begründet.

Die Verweigerung von Mietzahlungen oder Pachtzahlungen kann aber derzeit von Vermietern oder Pächtern nicht mit einer Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses quittiert werden.

Mit diesem Vorgehen werden die Vermieter und Verpächter in Zugzwang gebracht, entweder auf dem Verhandlungsweg nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen, was eine entsprechende

Kooperationsbereitschaft der Gegenseite erfordert, oder die Rechtmäßigkeit der Leistungsverweigerung gerichtlich klären zu lassen.

Der einzige Vorteil der durch das Corona-Moratorium geschaffenen Gesetzeslage besteht daher darin, dass Vermieter und Verpächter als Gegenreaktion nicht durch eine Kündigung wegen Zahlungsverzug insgesamt den Bestand des Mietverhältnisses oder Pachtverhältnis in Frage stellen können. Allerdings dürfte das in der gegenwärtigen Lage ohnehin keine echte Option sein, denn finanziell gesunde Nachmieter oder Nachpächter sind in der derzeitigen Lage absolute Fiktion.

Anhang 1 – Muster Vereinbarung

Ergänzung bzw. Änderung zum Mietvertrag vom....

Der Mieter schuldet dem Vermieter derzeit eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.000,00 €. Wenn der Mieter bis zum 03. Werktag eines jeden Monats auf die für diesen Monat geschuldete Kaltmiete einen Betrag in Höhe von 500,00 € bezahlt, so erlässt der Vermieter dem Mieter die für diesen Monat geschuldete restliche Kaltmiete. Der Mieter nimmt diesen Verzicht an. Diese Vereinbarung gilt ab dem 01.04.2020 und endet am 30.06.2020.

(Ort, Datum, Unterschriften)

