

Mietzahlung und Mietkündigungsschutz in Zeiten des Coronavirus

Ist der Einbehalt gewerblicher Mieten in Krisenzeiten zulässig?



Nicole Riedemann
Rechtsanwältin

nriedemann@bbl-law.de
Mobil +49 152 28676895

BBL Bernsau Brockdorff & Partner
Rechtsanwälte PartGmbB

Friedrich-Ebert-Straße 36
14469 Potsdam

Tel. +49 331 29800-18
www.bbl-law.de

Sowohl Vermieter als auch Mieter fragen sich, ob und in welchem Umfang die Miete in den Zeiten von Covid-19 zu zahlen ist. Dies gilt umso mehr, wenn es sich bei einem der Parteien um ein wirtschaftlich angeschlagenes Unternehmen handelt, das kurz vor oder bereits in der Sanierungs-/Restrukturierungsphase steckt.

Nach den allgemeinen mietrechtlichen Grundsätzen trifft den Vermieter die Pflicht, dem Mieter das Mietobjekt vertragskonform zur Nutzung gem. dem vereinbarten Mietzweck zu überlassen. Im Gegenzug ist der Mieter zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet.

In der aktuellen Zeit von Corona ergeben sich neue Herausforderungen sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter. Hierzu zählt der Fall der Gewerbemieter, die ihren Betrieb aufgrund behördlicher Anordnung schließen müssen, so Einzelhändler und Gastronomiebetriebe. Daneben betrifft dies Fälle, in denen die Mieter zwar weiterarbeiten dürfen, diese jedoch aufgrund der allgemeinen Beschränkungen von so harten Umsatzeinbrüchen betroffen sind, dass sie aus eigener Kraft keine Miete mehr zahlen können. In beiden Szenarien lautet die Frage sowohl für Vermieter als auch Mieter: Ist der Mieter weiter zur (vollen) Mietzahlung verpflichtet oder ist er zur Mietkürzung oder gar dem Einbehalt berechtigt?

I. Einschränkungen und Risiken bei behördlicher Schließungsanordnung

Die behördliche Schließungsanordnung trifft in vorderster Reihe den gewerblichen Mieter, der hierdurch sein Gewerbe nicht mehr umfassend ausüben kann. Doch auch den Vermieter als Partei des Mietvertrages können diese Beschränkungen treffen bzw. die Folgen auf ihn ggf. durchschlagen:

1. *Mietkürzung wegen Mietmangel*

Soweit der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt zur vertraglichen Nutzung zur Verfügung gestellt hat, ist er grundsätzlich seiner Vertragspflicht vollumfänglich nachgekommen. Aufgrund der behördlichen Nutzungsuntersagungen werden einige Mieter anbringen, dass hieraus ein Mietmangel erwächst, der sie zur Mietminderung oder gar dem gesamten Einbehalt der Miete berechtigt. Grundsätzlich trägt jedoch der Mieter das Betriebsrisiko. Lediglich wenn Beschränkungen und Gebrauchshindernisse in der konkreten Beschaffenheit der Mietsache zu finden sind und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben, wird von der Rechtsprechung das Vorliegen eines Mietmangels bejaht. Ob die aktuell aufgrund der Covid-19-Pandemie angeordneten Nutzungsverbote in die Risikosphäre des Mieters oder des Vermieters fallen, wird sich mit Gewissheit erst durch das Vorliegen entsprechender gerichtlicher Entscheidungen sagen lassen können.

Aufgrund der ungewissen rechtlichen Bewertung sollte der gewerbliche Mieter ab April 2020 seine Mieten unter Vorbehalt und Verweis auf ein etwaiges Minderungsrecht zahlen.

2. *Miet-Einbehalt wegen Unmöglichkeit oder Wegfall der Geschäftsgrundlage*

Durchaus nachvollziehbar wird ebenso diskutiert, ob in der behördlichen Nutzungsuntersagung nicht zugleich eine zumindest vorübergehende Unmöglichkeit gesehen werden kann, die die Verpflichtung zur Mietzahlung ebenso vorübergehend entfallen lässt. Ebenso wird zu prüfen sein, ob eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt, da die Tauglichkeit des Mietobjektes durch unvorhersehbare Störung beeinträchtigt und damit die Nutzbarkeit des Mietobjektes im Allgemeinen gemindert oder gar vereitelt wird. Sofern das Störungsrisiko im Falle der Betriebsschließung zur Eindämmung des Corona-Virus beim Vermieter gesehen wird, darf der Mieter u. U. mindern, wozu sich ebenfalls in Zukunft die Gerichte zu positionieren haben.

Auf welche konkreten Mietverträge dies Anwendung findet, kann ohnehin nur durch eine Einzelfallprüfung ermittelt werden. Denn im Gewerbemietrecht gilt Vertragsfreiheit – die mieterschützenden Regelungen nebst Rechtsprechung aus dem Wohnraummietrecht, die sich im BGB finden, sind lediglich eingeschränkt auf das Gewerbemietrecht anwendbar.

II. Einschränkungen und zeitweise Neuregelungen als Folge der Corona-Krise

Grundsätzlich gilt, dass ein Vermieter einem Mieter, der zwei Monate die Miete nicht bezahlt, kündigen kann. Der Verzug stellt eine Pflichtverletzung und damit zugleich den Kündigungsgrund dar.

Mit Beschluss von Bundestag und Bundesrat (Drucksache 19/18110) werden zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in Zeiten der COVID-19-Pandemie Regelungen zu Kündigungsbeschränkungen und zum Umgang mit zeitweisen Einstellungen der Miete getroffen¹. Die Regelung ist zunächst auf den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 begrenzt.

1. Kündigungsbeschränkungen bei Mietausfall

Danach soll der Mieter bzw. Pächter zwar weiterhin zur Zahlung der Miete verpflichtet sein. Allerdings werden Kündigung durch den Vermieter wegen offener Mieten für die Dauer von 24 Monaten ausgeschlossen, sofern die Corona-Pandemie ursächlich für die fehlende Leistungsfähigkeit des Mieters ist. Nach dem Gesetz gilt dies für Mietrückstände aus dem Zeitraum April bis Juni 2020, die auf den Auswirkungen der Corona-Krise beruhen und betrifft sowohl Wohn- als auch Gewerbemietverhältnisse, darüber hinaus auch Pacht- und Grundstückspachtverträge. Der Schutz vor Kündigung greift jedoch nur dann ein, wenn der Mieter den Zusammenhang zwischen Corona-Krise und seinen Zahlungsproblemen glaubhaft machen kann. Dies ist insbesondere der Fall, wenn dem Mieter der Betrieb des Unternehmens durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt worden ist (vgl. Ausführungen unter Ziffer 1.). Hingegen dürfte dies zweifelhaft sein, wenn ein ohnehin säumiger Mieter sich sodann auf die Corona-Regelung beruft.

Sollten die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen durch die Corona-Krise länger andauern, sieht das Gesetz eine Ermächtigung der Bundesregierung vor, die Kündigungsbeschränkungen auf Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum Juli bis September 2020 zu erstrecken.

Erst wenn der Mieter auch nach dem 30. Juni 2022 seine Mietrückstände noch nicht beglichen hat, kann ihm gekündigt werden.

Auf Mieterseite sollte gleichwohl vorab sorgsam geprüft werden, ob er unter die gesetzliche Neuregelung/Übergangsregelung fällt. Denn bestanden vor Covid-19 bereits Mietrückstände, kann es ggf. an der Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen Corona-Krise und fehlender Leistungsfähigkeit des Mieters zur Mietzahlung scheitern. Entsprechendes ist für den gewerblichen Vermieter zu prüfen, insbesondere wenn dieser von wiederholten

¹ Vgl. *BT-Drucksache 19_18119*, insb. Art. 240 §§ 1, 2 „*Vertragsrechtliche Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie*“.

Ist der Einbehalt gewerblicher Mieten in Krisenzeiten zulässig?

Mietausfällen betroffen ist. Darüber hinaus sollte der Vermieter bei Zweifeln an der dauerhaften wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit seines Mieters anwaltlichen Rat zur Frage des Umgangs mit offenen Forderungen vor dem Hintergrund eines Insolvenzszenarios auf Seiten des Mieters prüfen lassen. Viele Vermieter sehen sich mangels Prüfung im Nachhinein der Insolvenzanfechtung ausgesetzt und müssen an den Insolvenzverwalter des insolventen Mieters nicht selten hohe Beträge aus Mieteinnahmen zurückzahlen.

2. *Leistungsverweigerungsrecht des Mieters?*

Das Gesetz sieht grundsätzlich vor, dass die Mieter weiter zur regelmäßigen Mietzahlung verpflichtet sind, selbst wenn hierfür im Krisenzeitraum ihre finanziellen Mittel hierfür nicht ausreichen. Entscheidet sich der Mieter, in den vorgenannten Zeiträumen keine Miete zu zahlen, hat er dies binnen 24 Monaten, sprich bis 2022 nachzuholen und den säumigen Betrag mit 5%-Punkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Was ist neu beim Covid-19-Gesetz?

Der Gesetzgeber hat folgende wesentliche Regelungen im Mietrecht getroffen:

- Zeitweiser Kündigungsschutz des Mieters, insbesondere bei behördlichen angeordneten Schließungen
- Zahlt der Mieter in der Krisenzeit nicht, hat er dies bis zum 30. Juni 2022 vollständig nachzuholen nebst Zahlung von Zinsen
- Verlängerung des Regelungszeitraums durch Ermächtigung möglich

Die Regelungen treten rückwirkend zum 1. März 2020 in Kraft.

Wie gehe ich mit diesen Neuregelungen um?

Da in den meisten Fällen sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages gelegen sein wird, sollten beide Seiten aufeinander zugehen und bemüht sein, eine einvernehmliche Lösung zu finden. So kann – auch aufgrund der aufgezeigten verschiedenen Sichtweisen und Auslegungen der beidseitigen Pflichten – ein bestenfalls für beide Seiten wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis gefunden werden.

Ist der Einbehalt gewerblicher Mieten in Krisenzeiten zulässig?

Anspruch auf Entschädigung bei behördlich angeordneter Betriebsschließung?

Grundsätzlich gilt vorrangig Vertragsrecht bei Betriebsschließungen. Oft sehen gewerbliche Mietverträge den Abschluss einer Betriebsunterbrechungsversicherung vor, um insbesondere Vermieter vor wirtschaftlichen Risiken aus der Sphäre des Mieters durch Betriebseinstellung zu schützen. Ob diese Versicherung auch das aktuelle Risiko abdeckt, dass aufgrund behördlicher Allgemeinverfügung Betriebe nicht produzieren bzw. ihre Tätigkeit unterbrechen müssen, ist zu klären. Im Falle von angeordneten Betriebsschließungen bietet es sich in aller Regel an, einen Versicherungsfall durch den Mieter anzeigen zu lassen, um im Falle des Versicherungseintritts, die Mietzahlung zu erreichen.

Ob daneben für betroffene Mieter als Unternehmer auch ein Entschädigungsanspruch gegen die öffentliche Hand besteht, etwa nach § 65 IfSG, wird aktuell diskutiert.

Für weitere Fragen: BBL

Weitere Informationen zu den möglichen Handlungsoptionen für Unternehmen in wirtschaftlichen Krisenzeiten infolge der Corona-Pandemie sowie andere Hilfen und Informationen zu sonstigen erforderlichen Maßnahmen, die im Einzelfall gegebenenfalls kurzfristig getroffen werden müssen, erhalten Sie bei BBL unter www.bbl-law.de/aktuelles.

BBL gehört seit vielen Jahren zu den bundesweit führenden Kanzleien mit dem alleinigen Fokus auf Sondersituationen – Restrukturierung, Sanierung und Insolvenz. Mit ca. 50 Rechtsanwälten und Rechtsanwältinnen sind wir deutschlandweit an zehn Standorten und in London präsent. Weitere Informationen finden Sie unter www.bbl-law.de.