

Mietminderung wegen verordneter Ladenschließung oder coronabedingter wirtschaftlicher Schwierigkeiten?

Die Corona-Verordnung bedroht die Existenz vieler Unternehmen, weil wegen Ladenschließungen keine Umsätze erzielt werden können. Während Personalkosten über Kurzarbeitsvereinbarungen gesenkt werden können, laufen die Mietkosten weiter.

Bei coronabedingten wirtschaftlichen Problemen darf wegen fehlender Mietzahlungen für April bis Juni 2020 nicht gekündigt werden. Diese Mieten sind bis Juni 2022 nachzuzahlen. Die gesetzlichen Regelungen können auf unserer Homepage als pdf-heruntergeladen werden.

Möglicherweise wird der Mieter nach den bereits bestehenden gesetzlichen Regelungen insgesamt von der Mietzahlung frei:

In Gewerbemietverträgen wird teilweise vereinbart, dass für die Zeit keine Miete zu zahlen ist, in der die Nutzung unmöglich ist. Zudem kann sich dies aus dem vertraglich vereinbarten Mietzweck ergeben. Darauf kann sich der Mieter auch jetzt berufen.

In anderen Verträgen wird entgegen § 536 BGB das Nutzungsrisiko allein dem Mieter aufgebürdet. Eine solche Regelung kann in AGB unwirksam sein, weil sie gegen das gesetzliche Leitbild verstößt. Vertragsprüfung und Beratung durch Anwälte lohnen daher!

Nach § 536 BGB muss der Mieter keine Miete zahlen, wenn die Nutzbarkeit wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen ist. Liegt ein Mangel

von außen vor, wie z.B. Sperrung der Zufahrtsstraße oder die aktuelle Verordnung, ist streitig, ob der Vermieter das Risiko zu tragen hat. Vielfach wird vertreten, dass die Verordnung an die Art des Unternehmens anknüpft, mithin an den Geschäftsbereich des Mieters. Deswegen sei die Miete trotz Ladenschließung weiter zu zahlen.

Diese Ansicht ist zweifelhaft, weil die Verordnung den Betrieb aller Unternehmen mit Publikumsverkehr verbietet und nur im Bereich der Grundversorgung Ausnahmen erlaubt.

Daneben kann der Mieter Anpassung des Vertrags ggf. wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage verlangen, weil bei Abschluss der Mietverträge von Nutzbarkeit

der Mieträume ohne Nutzungsverbot wegen Epidemie ausgegangen wurde. Eine solche Anpassung berücksichtigt die beiderseitigen Interessen.

Im Interesse einer weiteren Zusammenarbeit sollten Mieter und Vermieter eine einvernehmliche Lösung suchen. Für Beratung und Vertretung stehen wir gerne zur Verfügung.

Kontaktinformationen:

Dr. Käser & Dr. Bullinger
Rechtsanwälte
Rotebühlplatz 1
70178 Stuttgart

Telefon: 07 11-23 99 90, www.kb.legal



Dr. rer. pol. Alexandra Bullinger