



KUNZ
RECHTSANWÄLTE

SONDERNEWSLETTER

UPDATE

Coronavirus-Infos

**„Auswirkung der Corona-Krise auf gewerbliche
Miet- und Pachtverhältnisse“**

Spätestens mit Verhängung des Kontaktverbotes stellt sich für viele Gewerberaummieter und-pächter, die Gewerberaum ausschließlich zum Zwecke des Betriebs Ihres Unternehmens gemietet/gepachtet haben die Frage, wie sie mit ihren laufenden Mietkosten umgehen können, denen keine Einnahmen derzeit entgegenstehen. Hierbei geht es auch um die Frage, ob und inwieweit der Vermieter das wirtschaftliche Risiko bzw. die Vermögenseinbuße vielleicht mit zu tragen hat, insbesondere, ob ein Recht zur Minderung der Miete/Pacht wegen des faktisch nicht möglichen Gebrauchs der Mietsache gerechtfertigt sein kann.

➤ **Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters/Verpächters bis 30.06.2020**

Die Bundesregierung hat am 23.03.2020 eine Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB dahingehend beschlossen, dass ein Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht, was vom Mieter glaubhaft zu machen ist.

➤ **Recht zur Miet-/Pachtminderung?**

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vertritt in einer Stellungnahme vom 23.03.2020 die Auffassung, dass die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgemäßen Zahlung von Miete oder Pacht grundsätzlich bestehen bleibt. Unabhängig von der offenbar im Ministerium zur Mietzahlungspflicht derzeit vorherrschenden Auffassung, obliegt es der Rechtsprechung zu klären, ob nach den bereits bestehenden Regelungen im Gesetz und den unterschiedlichen Verträgen tatsächlich eine Pflicht zur ungekürzten Mietzahlung besteht.

Grundsätzlich ist die Miete für die Zeit gemindert, in der die Mietsache einen Mangel aufweist, der die Tauglichkeit der Mietsache mindert oder aufhebt. Anerkannt ist dabei, dass dies auch durch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und –beschränkungen verursacht werden kann. Die Rechtsprechung davon aus, dass diese Beschränkungen der konkreten vermieteten Sache ihre Ursache gerade in deren Beschaffenheit haben müssen und nicht in solchen Umständen, die in der Person des Mieters selbst oder dessen Betrieb begründet sind.

Die behördlichen Verfügungen und Verbote im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sind aber solche allgemeiner Art. Es ist vertretbar anzunehmen, dass diese weder ihre Ursache in der Mietsache als solches, noch in der Person des Mieters oder dessen Betrieb haben. Darüber hinaus lohnt möglicherweise auch die Prüfung, ob durch diese behördlichen Verfügungen und Verbote nicht konkreten Verträgen die Geschäftsgrundlage entzogen wird.

Wie genau sich die Rechtsprechung in den „Corona-Fällen“ entwickeln wird, ist bedauerlicherweise jetzt, wo viele Gewerberaummieter Hilfe und Antworten benötigen, nicht sicher und auch nicht absehbar.

Maßgeblich wird dies auch von dem jeweils geschlossenen, individuellen Mietvertrag abhängen, insbesondere von der Frage, zu welchem genauen Gebrauchszweck nach etwaiger Auslegung des Miet- oder Pachtvertrages die Gewerberäume überlassen wurden.



➤ **Handlungsempfehlung**

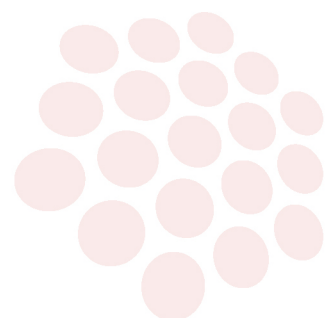
Zum jetzigen Zeitpunkt kann allen Gewerberaummietern und -pächtern nur empfohlen werden, vorsorglich einen **Mangel dem Vermieter anzuzeigen** und in jedem Fall sämtliche Mietzahlungen für die Zeit der eingeschränkten bzw. ausgeschlossenen Nutzbarkeit unter den ausdrücklichen **Vorbehalt der Rückforderung** zu stellen. Zusätzlich hierzu kann in vielen Fällen die Kontaktaufnahme mit dem Vermieter zur jetzigen Erzielung einer etwaigen Einigung Sinn machen. Viele Vermieter von Gewerberaum mögen derzeit, ebenso wie ihre Mieter, ein Interesse daran haben, jetzt eine klare, verbindliche Regelung zu schaffen. Einmal zur Verhinderung des bestehenden Risikos, dass die Rechtsprechung nach Aufarbeitung des Themas zu dem Entschluss gelangt, dass ein Mangel der Mietsache vorlag oder eben nicht. Zum anderen, um einem möglichen vollständigen Zahlungswegfall bei drohenden Zahlungsschwierigkeiten der Mieter vorzubeugen.

Für weitere Fragen steht Ihnen unser **Kompetenzteam „Immobilien und Bauen“** jederzeit gerne zur Verfügung.

Auf unserer Homepage www.kunzrechtsanwaelte.de/aktuelles/news veröffentlichen wir zudem regelmäßig neue Updates zur Corona-Krise.

Bleiben Sie gesund! Gemeinsam meistern wir die Herausforderungen!

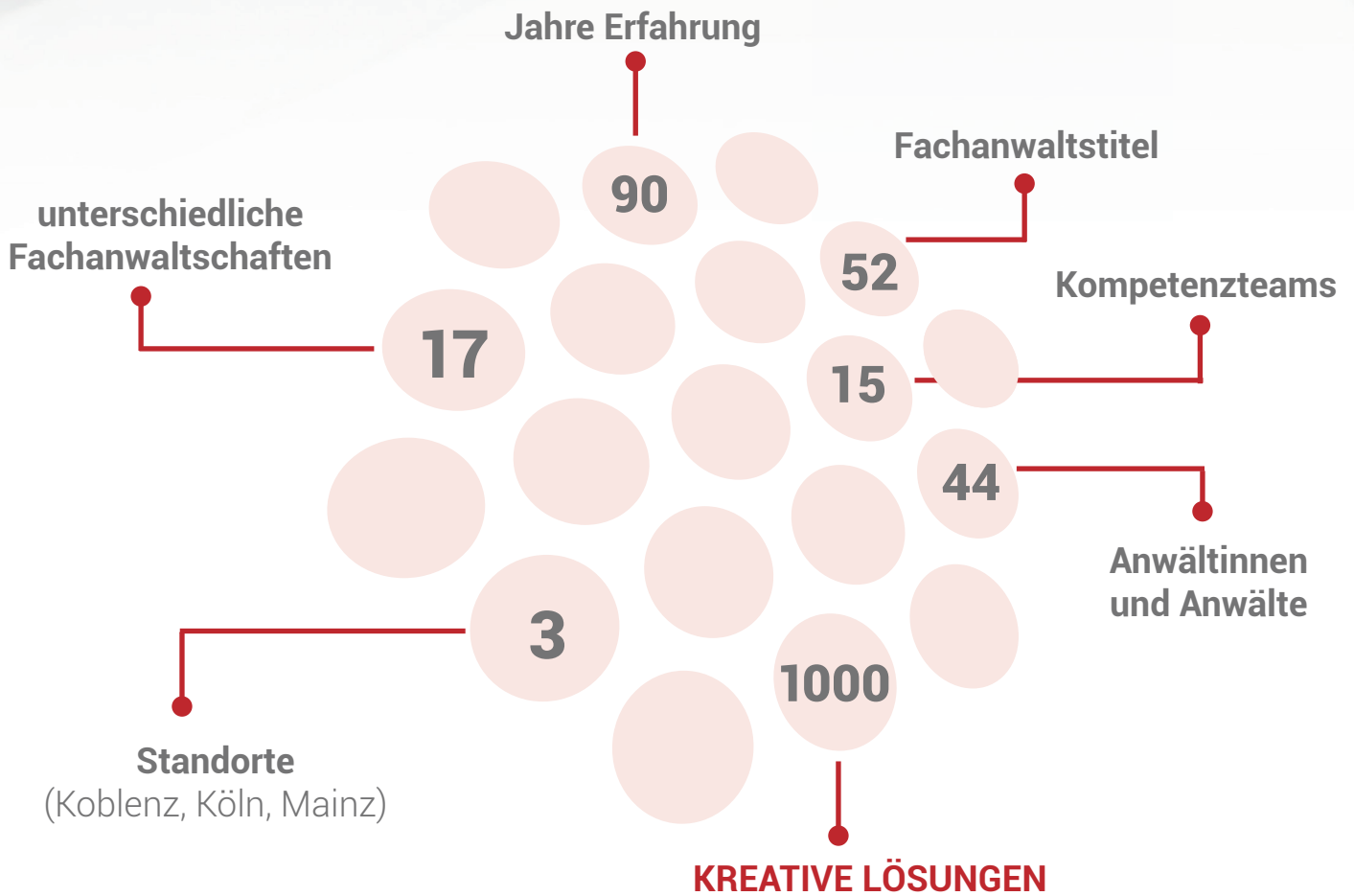
Ihr Team von KUNZ Rechtsanwälte





KUNZ

RECHTSANWÄLTE





KUNZ

RECHTSANWÄLTE



Koblenz

Mainzer Straße 108 · 56068 Koblenz
Tel. 02 61 / 30 13-0 · Fax 02 61 / 30 13 90



Mainz

Haifa-Allee 38 · 55128 Mainz
Tel. 0 61 31/97 17 67-0 · Fax 0 61 31/97 17 67-71



Köln

Antoniterstraße 14 - 16 · 50667 Köln
Tel. 02 21/9 21 80 10

E-Mail: dr.fuchs@kunzrechtsanwaelte.de

www.kunzrechtsanwaelte.de

JUV 2019
AWARDS

Kanzlei des Jahres
Südwesten