

FAQ: Coronakrise und Miete

1. Muss ich die Miete für mein Ladenlokal trotz der aktuellen Krisensituation weiterzahlen?

Grundsätzlich ja. Es gibt keinen Automatismus, der die Miete für ein Ladenlokal bei behördlich angeordneter Betriebsschließung aussetzt.

2. Kann ich mit meinem Vermieter in Verhandlungen treten, um eine Mietzinsreduzierung zu erreichen?

Unbedingt. Sie sollten dringend den persönlichen Kontakt mit Ihrem Vermieter aufnehmen und versuchen, in dieser Sondersituation eine Mietzinsanpassung zu erreichen.

Ziel dieser Verhandlungen könnte eine 50 / 50 - Lösung sein, also die hälftige Mietzinszahlung für betroffenen Monate.

Aus rechtlicher Sicht können wir Ihnen hierzu Argumentationshilfen an die Hand geben:

Ein Anspruch auf Änderung des bestehenden Mietvertrags könnte sich aus § 313 Abs. 1 BGB ergeben. Danach kann eine Partei die Anpassung des Vertrags verlangen, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben. Zudem müsste der Vertrag so nicht geschlossen worden sein, wenn die Parteien diese Umstände vorausgesehen hätten. Auch muss ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar sein.

Sofern also die Nutzung als Verkaufsfläche für den Einzelhandel ausdrücklich in Ihrem Mietvertrag geregelt worden ist, ist die Art der Nutzung der Mietsache als gemeinsamer Geschäftswille Vertragsbestandteil geworden. Die Öffnung des angemieteten Ladenlokals für den Verkauf wurde nun durch eine Allgemeinverfügung der bayerischen Staatsregierung verboten. Dieses Verbot könnte eine Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen. Diese Veränderung könnte auch besonders schwerwiegend einzustufen sein.

Schließlich kann argumentiert werden, dass es dem Mieter nicht zumutbar ist, an dem geschlossenen Mietvertrag trotz der schwerwiegenden Änderung der Geschäftsgrundlage festzuhalten. Denn durch das gesetzliche Verbot hat der Mieter die Möglichkeit verloren, das Mietobjekt wie geplant (und vereinbart) als stationäres Einzelhandelsgeschäft zu nutzen. Die Störung des Verwendungszwecks geht damit weit über gewöhnliche Umsatzrückgänge hinaus, die der Einzelhändler grundsätzlich durch betriebswirtschaftliche Entscheidungen beeinflussen kann und die daher in seiner Risikosphäre liegen.

3. Was ist, wenn ich meinen Vermieter nicht persönlich erreiche?

Für alle, die Ihren Vermieter nicht persönlich erreichen, hat der HBE ein Musterschreiben an den Vermieter erstellt, das Sie in Ihrer HBE-Bezirksgeschäftsstelle anfordern können.

4. Was passiert, wenn ich keine Vereinbarung auf Mietzinsanpassung mit meinem Vermieter erzielen kann und die Miete nicht weiterzahle?

Grundsätzlich kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn Sie mit einem Gesamtbetrag von zwei Monatsmieten in Zahlungsrückstand geraten.

Der deutsche Gesetzgeber hat aufgrund der Sondersituation durch die Coronakrise jedoch nun insoweit eine Erleichterung beschlossen, als eine fristlose Kündigung unwirksam ist, wenn der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 keine Miete zahlt und dies auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Danach muss nach derzeitigem Stand die Miete jedoch wieder gezahlt werden, um eine fristlose Kündigung zu vermeiden.

Daher ist auch unter diesem Gesichtspunkt dringend eine einvernehmliche Lösung mit der Vermieter anzuraten. Neben einvernehmlichen Mietzinsreduzierungen sind beispielsweise auch Stundungsvereinbarungen mit dem Vermieter eine Lösungsmöglichkeit.

5. Fazit

Es gibt keinen automatischen Anspruch auf Mietminderung in diesen Fällen! Eine Entscheidung zu den in Ziffer 2. angesprochenen Rechtsfragen gibt es bislang aufgrund der Einmaligkeit der Situation nicht. Ein Rechtsstreit dürfte sich über mehrere Jahre mit ungewissem Ausgang hinziehen. Die Verhandlung mit dem Vermieter hat daher oberste Priorität und ist das richtige Mittel, schnell zu einem vernünftigen Ziel zu kommen.

Für eine konkrete Einzelfallberatung stehen Ihnen die Juristen in Ihrer Bezirksgeschäftsstelle gerne zur Verfügung.