

Information

Corona-Virus im Mietrecht: Aufgrund öffentlich-rechtlicher Verfügung untersagte Veranstaltungen, geschlossene Läden, Hotels und Gaststätten, ein Grund zur Mietminderung?

Auf der Grundlage der Pandemie des Corona-Virus gilt für Bayern aufgrund der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege und des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales vom 16.03.2020, Az. 51-G8000-2020/122-67 bis vorerst 30. März 2020 Nachfolgendes:

- bis 19.4. generell keine **Veranstaltungen** mehr erlaubt, nur noch im privaten Bereich, Schulen, Kindergärten und Kinderhorte sind bis auf Notfälle geschlossen
- ab 17.03. sind **Freizeiteinrichtungen** geschlossen: Bäder, Kinos, Tagungsräumlichkeiten, Clubs, Bars, Spielcasinos, Theater, Museen, Sporthallen, Fitness-Studios, Wellness, Theater, Tanzschulen, etc.
- ab 18.03. ist der **Gastronomiebetriebe** für die Öffentlichkeit geschlossen (Cafés, Eisdielen, Biergärten etc.), Ausnahmen gelten für Speiselokale und Kantinen, diese dürfen von 6 bis 15 Uhr öffnen, mit max. 30 Personen gleichzeitig und 1,5 m Tischabstand; der Lieferverkehr bleibt zulässig; d.h. im Umkehrschluss, dass Hotels offenbleiben dürfen und Hausgäste auch außerhalb der allg. Öffnungszeiten versorgen dürfen (**Update vom 17.03.2020 beachten**)
- Ab 18.03. ist der **Einzelhandel** für die Öffentlichkeit geschlossen, Ausnahme alltägliche Versorgung: Lebensmittel, Getränkemarkte, Apotheken, Banken, Drogerie, Sanitätshäuser, Optiker, Hörgeräteakustiker, Post, Tankstellen und Baumärkte, deren möglich Öffnungszeit wurde MO bis SA bis 22 Uhr und SO von 12 bis 18 Uhr verlängert. Die Entscheidung vom Freitag, am Einkaufssonntag nicht zu öffnen, war die Richtige und wäre nun sowieso überholt

Update vom 17.03.2020 14:15 Uhr:

Ausweislich der Pressekonferenz des Bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder, des Bayerischen Wirtschaftsministers Hubert Aiwanger und des Bundesgesundheitsministers Jens Spahn am 17.03.2020 um 13:00 Uhr wurde bekannt gegeben, dass auch im Bereich Touristik und Hotels touristische Übernachtung bis auf Weiteres nicht mehr zulässig sein sollen. Nur Übernachtungen zu nicht touristischen Zwecken (Dienstreisen etc.) sollen gestattet bleiben. Ebenfalls soll fortan auch für alle bisher nicht von der Allgemeinverfügung vom 16.03.2020 betroffenen Dienstleistungseinrichtungen (z.B: Frisöre, Kosmetikstudios) ein Mindestabstand von 1,5m zwischen den Kunden gewährleistet sein. Darüber hinaus soll sichergestellt werden,

dass sich nicht mehr als 10 Personen gleichzeitig im Wartebereich befinden.

Eine offizielle Bekanntmachung steht noch aus. Sobald hierzu aktuellere Informationen vorliegen, werden wir Sie auf unserer Homepage informieren.

Zusammengefasst muss ein wesentlicher Teil der Ladenlokale, Gaststätten, Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen, die in vermieteten Räumen betrieben werden, seine geschäftliche Tätigkeit einstellen bzw. erheblich drosseln. Veranstaltungen werden komplett abgesagt.

Mit anderen Worten gesagt: Es wird kein Umsatz erzielt!

Sinnvollerweise versuchen die Geschäftsinhaber bzw. Geschäftsführer die laufenden Kosten für diese Zeit zu reduzieren. Es erreichen die Vermieter viele Briefe in denen die Mieter dementsprechend eine Reduzierung der Miete für einen bestimmten Zeitraum vorschlagen oder sogar unter Bezugnahme auf die Verfügung des Bayerischen Staatsministeriums rechtlich einfordern.

Derzeit besteht seitens der Mieter keinen Anspruch auf eine Reduzierung der Miete im Wege der gesetzlichen Minderung. Es ist zwar richtig, dass Umwelteinflüsse, die die gewöhnliche Nutzung eines Mietobjektes einschränken, zu einer Minderung nach § 536 BGB führen können. Allerdings hat die Rechtsprechung in Abgrenzung des Verwendungsrisikos des Mieters insbesondere dem unternehmerischen Risiko des Geschäftsraummieters nur solche Umweltmängel als rechtlichen Mangel der Mietsache anerkannt, die die Tauglichkeit der Mietsache unmittelbar beeinträchtigen. Das Verbot der Öffnung des Betriebes und damit das Ausbleiben von Kunden ist generell ein Betriebsrisiko, dass in der Risikosphäre des Mieters liegt (*vergleiche BGH NJW 2000 1714, NZM 2006,45*).

Daran ändert auch nichts, dass hier ein öffentlich-rechtliches Gebrauchshindernis bzw. eine öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkung durch die Allgemeinverfügung des Bayerischen Staatsministeriums hervorgerufen wird. Denn es können nur solche Gebrauchshindernisse einen Mietmangel darstellen, die unmittelbar mit der Beschaffenheit der Mietsache im Zusammenhang stehen oder auch wegen der Art oder der Lage des Mietobjektes ein öffentlich-rechtliches Gebrauchshindernis hervorgerufen haben.

Mit anderen Worten gesagt:

Nach der gesetzlichen Lage ist der Mieter zwar auf Grund der Verfügung des Bayerischen Staatsministeriums verpflichtet seinen Betrieb komplett zu schließen bzw. nur zeitweise für den Kundenverkehr zu öffnen, kann gegenüber dem Vermieter aus diesem Grund keine Mietminderung geltend machen. Dies gilt selbstverständlich nicht, soweit die Parteien besondere Vereinbarungen in den jeweiligen Miet- oder Pachtverträgen geschlossen haben.

Grundsätzlich ist aber ganz klar festzuhalten, dass das Verbot der Öffnung oder die Anordnung der zeitweisen vorzeitigen Schließung den Betrieb betrifft und nicht die Nutzung des Mietobjektes an sich.

Generell liegt das Betriebsrisiko auf Seiten des Mieters/Pächters. Ausnahmen können bei bestimmten Immobilien bei vereinbarter Umsatzmiete bestehen. In diesen Fällen kann der Vermieter/Verpächter an dem Betriebsrisiko beteiligt sein. Allerdings kommt es hier auf die

vertragliche Gestaltung an.

Es sind auch keine anderen rechtlichen Ansprüche auf Reduzierung der Miete/Pacht gegeben.

Allenfalls, sollte sich die Schließungsanordnung über mehrere Monate auswirken, kann eine Anpassung der Miete oder der Bestimmungen des Mietvertrages auf der Grundlage des Rechtsinstituts der Störung der Geschäftsgrundlage angedacht werden. Aber auch hier bestehen erhebliche Schwierigkeiten eine Mietminderung über dieses Rechtsinstitut geltend zu machen und durchzusetzen. Eine Vertragsanpassung kommt nach der Geschäftsgrundlagenlehre als Anspruch nur dort in Betracht, wo die Grenze des vertraglich übernommenen Risikos überschritten wird. Das ist aber nur dann der Fall, wenn sich die für das Mietverhältnis maßgeblichen Umstände grundlegend und einschneidend dauerhaft verändern. Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind insoweit unerheblich. Vielmehr muss die so genannte Opfergrenze überstiegen werden (z.B.: ein 60%-iger, dauerhafter Kaufkraftverlust (vergleiche hierzu BGH NJW 2002,2 1384, NZM 2005,144).

Auf der anderen Seite stehen wir der Coronakrise auch gemeinsam als Solidargemeinschaft gegenüber.

Ein Vermieter/Verpächter sollte einem guten Mieter/Pächter mit dem er über Jahre hinweg ein einvernehmliches und positives Vertragsverhältnis pflegte, bei Zahlungsschwierigkeiten in Zeiten der Krise entgegenkommen; insbesondere da ungewiss ist, wer bei Ausspruch einer Kündigung als zukünftiger Mieter nach der Krise noch zur Verfügung steht.

Im Rahmen der solidarischen Vereinbarung muss man aber nicht sofort an einen Mietverzicht denken. Es kann auch auf andere Möglichkeiten der Unterstützung zurückgegriffen werden, wie Teilstundung/Stundung oder anderweitige Unterstützungsleistungen, die auch im Rahmen des Mietverhältnisses durchaus möglich sind. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten um hier gemeinsam tragfähige Lösungen zu erreichen.

Allerdings sollten Mieter/Pächter und Vermieter/Pächter gerade bei befristeten Gewerbemiet- und -pachtverträgen äußerste Sorgfalt und Vorsicht anwenden. Auch gut gemeinte, schnelle mündliche Abreden oder unzureichende textliche Vereinbarungen über Miethöhe oder Mietverzicht gefährden die Schriftform befristeter Mietverträge gefährden.

Gerne sind wir Ihnen mit unserem fachlichen Wissen und unserem gesamten Team behilflich eine schnelle und sichere Lösung zu erreichen.

Fazit:

Einen Anspruch auf Mietminderung besteht derzeit nicht.

Die Mietvertragsparteien können selbstverständliche Abreden zur Mietreduzierung, Mietverzichte oder andere Unterstützungen des Vermieters/Verpächters vereinbaren.

Hier ist jedoch bei befristeten Mietverträgen absolute Vorsicht geboten, um die Formvoraussetzungen des § 550 BGB nicht zu verletzen und die Befristung des Vertrages zu gefährden.

Fachanwalt für Miet- und Immobilienrecht sowie Bau und Architektenrecht. Er beschäftigt sich seit über 20 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Miet-, Wohnungseigentums und Baurecht. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Hartung Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Miet- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE MietR).

Uwe Hartung
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bau und Architektenrecht

JuS Rechtsanwälte
Ulrichsplatz 12
86150 Augsburg

Tel.: 0821/34660-26

Fax : 0821/34660-82

Email: Hartung@jus-kanzlei.de

www.jus-kanzlei.de

