

Auswirkungen der Pandemie auf gewerbliche Mietverhältnisse

Die Ausbreitung des Coronavirus hat bereits jetzt erhebliche wirtschaftliche und soziale Folgen für die Weltbevölkerung. Bei gewerblich genutzten Immobilien stellt sich die Frage, wie sich diese Krise auf bestehende - häufig langfristig abgeschlossene - Mietverträge und auch auf die Gestaltung von Neuverträgen auswirkt.

Bestehende Verträge

Im deutschen Gewerbemietrecht unterfällt das Verwendungsrisiko der Mietsache grundsätzlich dem unternehmerischen Risiko des Mieters. Sofern im Mietvertrag keine besondere Regelung getroffen wurde, stellen Corona-bedingte behördliche Verfügungen/Rechtsverordnungen keinen zur Mietminderung berechtigenden Mietmangel dar, da diese Maßnahmen ihre Ursache nicht in der konkreten Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Mietsache haben, sondern in einer von der Mietsache unabhängigen Pandemie liegt.

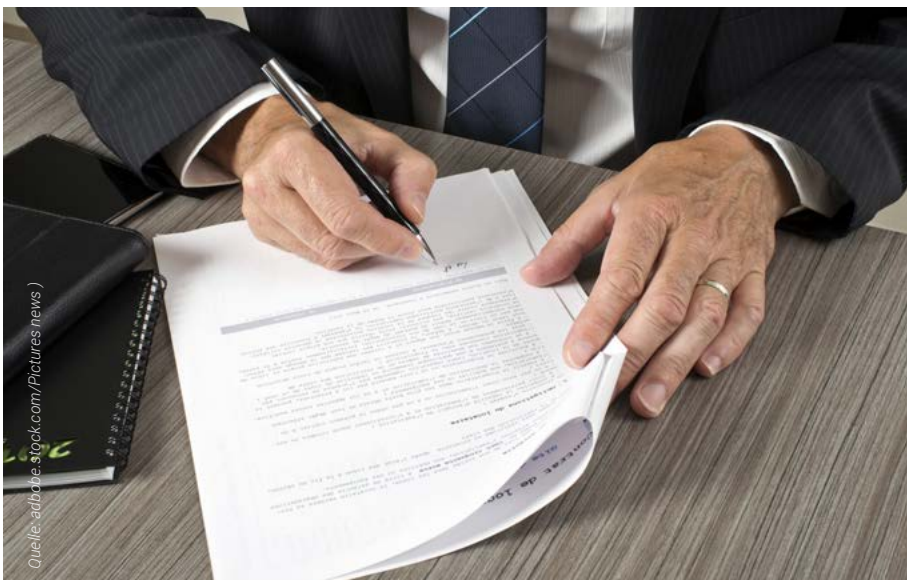
Mietvertragliche Mängelansprüche kommen jedoch dann in Betracht, wenn die „Schließung der Liegenschaft“ durch den Vermieter erfolgt, die betriebliche Tätigkeit aber weiterhin erlaubt wäre.

Eine Vertragsanpassung wegen der Störung der Geschäftsgrundlage durch „höhere Gewalt“ ist im deutschen Recht der Ausnahmefall. Durch behördliche Betriebsbeschränkungen, Betriebsverbote, Ausgangsbeschränkungen und Kontaktverbote kann – je nach Asset-Klasse unterschiedlich stark – unter Umständen im Einzelfall ggf. die Störung einer Geschäftsgrundlage angenommen werden. Ob die Rechtsprechung im Nachgang der Corona-Krise, von einer solchen extremen Ausnahmesituation ausgeht, bleibt abzuwarten.

Gesetzesänderung vom 27. März 2020

Für Mietverträge über Grundstücke und Räume hat der Gesetzgeber einen vorübergehenden Kündigungsausschluss wegen ausbleibender Mietzahlungen normiert. Die Kündigung soll nur in den Fällen ausgeschlossen sein, in denen die Nichtleistung des Mieters im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Beruht die Nichtleistung auf anderen Gründen, zum Beispiel weil der Mieter zahlungsunwillig ist, ist die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen. Die Regelung gilt bis zum 30. Juni 2022.

>> Fortsetzung Seite 8



Quelle: adobe.stock.com/Pictures news)

Bund und Länder haben verschiedene Rettungspakete auf den Weg gebracht.

For any investor who builds on real estate: financial confidence thanks to inflation protection and stable cash flows.
www.swisslife-am.com/realstate

Real Estate Investor's Life



SwissLife
Asset Managers



Dies bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die für den Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 eintreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen werden, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann. Unberührt bleiben jedoch die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen der Fälligkeit und des Verzugs, die weiterhin auf Mietforderungen anwendbar sind. Dies hat zur Folge, dass Mieter ihre Miete grundsätzlich weiterhin fristgerecht leisten müssen und bei nicht fristgerechter Leistung gegebenenfalls in Verzug geraten (bei Verzugszinsen von derzeit ca. 8 Prozent p.a. für gewerbliche Mieter, und ca. 4 Prozent p.a. für Verbraucher). Der Eingriff des Gesetzgebers in bestehende Miet- und Pachtverträge kann also jedenfalls zu erheblichen Liquiditätsgapen der Vermieter führen.

Eine gütliche Einigung der Mietvertragsparteien (im Rahmen eines schriftformkonformen Nachtrages) scheint häufig im beidseitigen wirtschaftlichen Interesse zu liegen.

Neuverträge

Der Gesetzgeber geht in seiner Gesetzesbegründung vom 27. März 2020 davon aus, dass eine pandemieartige Ausbreitung des Coronavirus in der breiten Öffentlichkeit bis zum 8. März 2020 noch nicht absehbar war. Bei Verträgen, die nach diesem Zeitpunkt geschlossen wurden, ist aber davon auszugehen, dass sie in Kenntnis einer möglicherweise bevorstehenden tiefgreifenden Veränderung des Wirtschaftslebens geschlossen wurden. Folglich handelt es sich bei der Corona-Pandemie bei neu abgeschlos-

senen Mietverträgen nicht um „höhere Gewalt“, da vorhersehbar ist, dass sich hieraus wirtschaftliche Risiken ergeben. Ohne entsprechende Regelung trägt der Mieter in derartigen Verträgen das volle Verwendungsrisiko. Andererseits kann sich ein Vermieter ebenfalls nicht auf höhere Gewalt berufen, wenn es z.B. bei der Herstellung/Fertigstellung der Mietsache zu Verzögerungen kommt.

Alexander Lehnen
Partner

Alexander Thiermann
Partner

Arnecke Sibeth Dabelstein



IMMOBILIEN FONDSRECHT KONFERENZ

FÜR INSTITUTIONELLE ANLEGER

2. Dez. 2020 · Frankfurt



Konferenzübertragung auch per LiveStream

- Die Jahreskonferenz für institutionelle Fondsrechtthemen
- Mit Top-Rechtsanwälten, Steuerberatern und Praktikern der Immobilienfonds-Industrie

Informationen und Tickets: www.FondsRechtKonferenz.de

