

Mögliche Ansprüche auf Miet-/Pachtreduzierung aufgrund der Corona-Krise

Stand: 31.3.2020

Die Ausbreitung des neuartigen SARS-CoV-2-Virus („COVID-19-Pandemie“) hat in der Bundesrepublik Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und des Wirtschaftslebens geführt, die noch vor wenigen Wochen undenkbar erschienen.

Die behördlich angeordneten Betriebsschließungen sowie die gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie führen insoweit zu massiven Einkommensverlusten, in den meisten Betrieben wird seit Mitte März bzw. seit dem 22. März überhaupt kein Umsatz erzielt.

Diese Situation führt zu bedrohlichen Liquiditätsengpässen.

Mit Unterstützung einer externen Anwaltskanzlei können wir Ihnen heute folgende Einschätzungen zur Rechtslage geben und mögliche Handlungsempfehlungen aufzeigen. Wir weisen jedoch auch ausdrücklich darauf hin, dass die Rechtslage nicht abschließend geklärt ist.

I. Ansprüche gastgewerblicher Unternehmer auf Miet-/Pachtminderung

1. Es bestehen gute Gründe für die Annahme, dass im Fall einer behördlich angeordneten Schließung von Betrieben die Geschäftsgrundlage der jeweiligen Miet- bzw. Pachtverträge im Sinne von § 313 BGB gestört sein kann. Eine solche Störung der Geschäftsgrundlage kann zu einer Anpassung des Miet-/Pachtvertrags im Wege der Reduzierung der geschuldeten Miete/Pacht führen. Es spricht einiges dafür, das Risiko, das sich durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie realisiert, zwischen den Vertragsparteien hälftig aufzuteilen; auf dieser Grundlage könnte man als Mieter/Pächter dann wohl eine hälftige Reduzierung der Miete/Pacht für den Zeitraum der Betriebsschließung vom Vermieter/Verpächter verlangen.
2. Ob sich ein Mieter/Pächter auf eine Störung der Geschäftsgrundlage berufen kann, hängt maßgeblich von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere wie der betreffende Betrieb ausgestaltet ist und wie schwer er infolgedessen von den behördlichen Betriebsschließungen oder Beschränkungen betroffen ist.

Betriebe, die ihren Geschäftsbetrieb aufgrund von betriebsbezogenen behördlichen Anordnungen vollständig oder zumindest nahezu vollständig einstellen müssen, können sich mit guten Gründen auf eine Störung der Geschäftsgrundlage berufen. Für die wenigen Betriebe, die geöffnet bleiben dürfen, aber erhebliche Umsatzeinbußen aufgrund der sonstigen Beschränkungen des Betriebs (nur beruflich veranlasste Beherbergungsgäste, nur Mitnahme- und Lieferung

von Speisen, etc.) und der allgemeinen Einschränkungen des öffentlichen Lebens der Bevölkerung hinnehmen müssen, sind die Aussichten, sich erfolgreich auf eine Störung der Geschäftsgrundlage zu berufen, etwas geringer als bei einer behördlich angeordneten vollständigen oder nahezu vollständigen Betriebschließung. Trotz behördlich angeordneter Beschränkungen noch erzielte Umsätze wären wohl auch im Rahmen einer möglichen Miet-/Pachtreduzierung zu berücksichtigen.

3. Es gibt eine gesetzliche Änderung, dass Mieter und Pächter von Wohn- und Gewerbeimmobilien nicht allein aus dem Grund gekündigt werden können, dass die Mieter/Pächter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete/Pacht nicht bezahlen, sofern der Zahlungsverzug auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. **Diese Regelung gilt bis zum 30. Juni 2022**, so dass bis zu diesem Zeitpunkt keine Kündigungen aufgrund aufgelaufener Miet-/Pachtrückstände für den zuvor genannten Zeitraum erfolgen dürfen, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist bei einer Nichtleistung der Miete/Pacht gegenüber dem Vermieter/Verpächter glaubhaft zu machen.

Die gesetzliche Neuregelung bezieht sich lediglich darauf, dass ein Kündigungsverbot besteht. Selbstverständlich kann diese Regelung genutzt werden, um mit dem Vermieter/Verpächter neben den Bemühungen, eine Pachtreduzierung zu vereinbaren, auch Stundungsregelungen für einen Zeitraum längstens bis zum 30. Juni 2020 zu verabreden.

II. Handlungsempfehlungen für gastgewerbliche Unternehmer

1. Mieter/Pächter sollten zunächst Kontakt mit ihrem Vermieter/Verpächter aufnehmen, um mit diesem eine Regelung im gegenseitigen Einvernehmen zu treffen, die Miete/Pacht angemessen zu reduzieren oder zumindest (teilweise) zu stunden.
2. Sofern mit dem Vermieter/Verpächter keine einvernehmliche Lösung erzielt werden kann, sollten Mieter/Pächter ihre Miete/Pacht in dem Zeitraum, in welchem ihr Betrieb durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie schwerwiegend gestört ist, **auf jeden Fall zunächst unter Vorbehalt der Rückforderung an die Vermieter/Verpächter zahlen**. Hierüber sollten die Mieter/Pächter die Vermieter/Verpächter entsprechend informieren. Durch ein solches Vorgehen besteht für die Mieter/Pächter weiterhin die Option, die gezahlte Miete/Pacht später zurückzufordern für den Fall, dass gerichtliche Entscheidungen ergehen sollten, nach denen die Mieter/Pächter tatsächlich nicht verpflichtet waren, die volle Miete/Pacht zu zahlen. In der schriftlichen Anzeige gegenüber dem Vermieter/Verpächter sollte konkret angegeben werden, seit wann massive Umsatzverluste zu verzeichnen sind und insbesondere, seit wann der Betrieb ggf. geschlossen wurde (**siehe anliegendes Muster-Schreiben**).

Letztlich ist unternehmerisch abzuwägen, ob wie zuvor beschrieben verfahren wird, oder ob die Kürzung oder vollständige Einstellung der Miet-/Pachtzahlung betriebswirtschaftlich alternativlos ist. Aus rechtlicher Sicht kann nicht dazu geraten werden, die Miet-/Pachtzahlungen **einseitig** einzustellen oder die Miete/Pacht ohne Einverständnis des Vermieters/Verpächters zu kürzen. Durch die Nichtzahlung oder nicht vollständige Zahlung der Mieten/Pachten kommt der Mieter/Pächter in Zahlungsverzug, was eine Kündigung des Miet-/Pachtvertrages zur Folge haben könnte.

DEHOGA

31.3.2020