



Gewerberaummietrecht: Betriebspflicht versus Betriebsverbot

Kontaktverbote, Ausgangssperre, „stay-home-Appelle“ – Aspekte der Covid-19-Coronaviruspandemie, die Gewerbetreibenden zu schaffen machen. Und sich eher früher als später auf das Mietverhältnis auswirken, das nicht selten die Basis des eigenen Gewerbebetriebs sein wird. Dank des neuen Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Coronaviruspandemie steht zwar eine schnelle *Kündigung wegen Zahlungsverzugs* zunächst nicht zu befürchten. Dieses Instrument des Vermieters wurde stark beschränkt für den Fall, dass der Mieter wegen der Folgen der Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten gerät. Zumindest „*glaubhaft machen*“ muss den Zusammenhang zwischen Pandemie und Zahlungsnöten aber der *Mieter*. Ein darüber hinausgehendes Zurückbehaltungsrecht oder *Leistungsverweigerungsrecht* für den Mieter wurde mit dem Abmilderungsgesetz aber ausdrücklich *nicht* geschaffen. Der *Zahlungsanspruch* des Vermieters besteht also nach wie vor. Ebenso dessen Anspruch auf auch im Übrigen *vertragsgemäßes Verhalten* des Mieters. Aus sonstigen Gründen kann ein Gewerbemietverhältnis daher nach wie vor gekündigt werden.

In welchem Verhältnis stehen da vertraglich vereinbarte *Betriebs- und Offenhaltungspflichten* zu einem von zuständiger Stelle ausgesprochenem Betriebsverbot? Welche Folgen haben *Umsatzeinbußen* auf vereinbarte *Umsatzmieten*? Was passiert mit *Untermietzuschlägen*, wenn der Untermieter seine Miete nicht mehr bezahlt? Unter welchen Umständen darf der Vermieter auf die vom Mieter geleistete *Mietsicherheit* zurückgreifen? Stellt es einen *Mangel* der Mietsache dar, wenn an einen Mietgebrauch im Sinne des vertraglich vereinbarten *Nutzungszwecks* in Folge der Pandemie nicht mehr zu denken ist? Oder besteht ggf. ein Anspruch auf *Anpassung der Miete*, weil keine der Vertragsparteien sich ein Szenario, wie wir es derzeit erleben, je hätte vorstellen können?

Die vom Gesetzgeber zur Abmilderung der Folgen der Pandemie geschaffenen Instrumente können weiterhelfen, werfen aber auch viel neue Fragen auf. Insbesondere, ob ein Verhalten und Vorgehen (ausschließlich) nach den Regelungen des Abmilderungsgesetzes im Einzelfall tatsächlich adäquate Lösungen ermöglicht.

Im Einzelfall werden *zusätzliche Vereinbarungen* wie bspw. ein vereinbarter *Zahlungsaufschub*, eine *zeitlich begrenzte Anpassung der Miete*, die *Stundung* von Voraus- oder Nachzahlungen auf vereinbarte Betriebskosten, das *Aussetzen einer Indexregelung* o.ä. die Interessen der Vertragspartner oftmals besser abbilden und berücksichtigen können, als es im Rahmen der nun erlassenen gesetzlichen Regelungen möglich war. Um den Fortbestand des Mietverhältnisses über das Ende der Covid-19-Corona-Krise hinaus (noch besser) abzusichern, bietet es sich daher an, zusätzlich zu dem vom Gesetzgeber verabschiedeten Hilfspakt einen auf das jeweilige Gewerbemietverhältnis zugeschnittenen Nachtrag zu schließen.

Gerne helfen wir Ihnen dabei, sinnvolle und auf Dauer tragbare Lösungen sowohl für Mieter als auch Vermieter zu finden!

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Dr. Ruth Christina Siegel

Tel.: 07531/9085-17

E-Mail: siegel@kues-partner.de