

Vermieten und Mieten in Zeiten von Corona

Die aktuelle Situation wird dazu führen, dass in vielen Mietverträgen die Miete nicht mehr fließt. Nicht bezahlte Miete kann dann u.a. schnell zur Kündigung führen.

Im deutschen Mietrecht muss auch insoweit grundsätzlich streng zwischen dem Wohnraummietrecht einerseits, und dem Geschäftsraummietrecht andererseits unterschieden werden.

Allerdings schlägt die Bundesregierung aktuell nicht mehr nur für Wohnraum, sondern auch für Gewerberaum (einschließlich Pachtverträge) ein Gesetz vor, nach dem wegen Mietschulden in der Corona-Krise vorübergehend nicht mehr gekündigt werden darf. Der endgültige Gesetzesbeschluss bleibt abzuwarten. Nach dem aktuellen, bereits mehrfach überarbeiteten Vorschlag der Bundesregierung sollen die Mieter Mietschulden aus dem Zeitraum vom 01.04. bis 30.06.2020 erst später zahlen können, wenn die Nichtzahlung auf Corona beruht, ohne dass wegen dieses Zahlungsverzuges gekündigt werden kann. Bei Bedarf soll dieser Zeitraum bis 30.09.2020 verlängert werden können. Der Zusammenhang zwischen Corona und Nichtleistung muss vom Mieter glaubhaft gemacht werden. Der Schutz soll nur bis 30.06.2022 greifen, dann spätestens muss gezahlt werden. Das würde also bei Zahlungsrückstand zwar Kündigungsschutz bedeuten, im Verzug bleibt der Mieter, die Mietzahlungsverpflichtung wird nicht aufgehoben.

Deshalb bleibt insbesondere in der Geschäftsraummiete die Frage zu klären, ob denn überhaupt Miete geschuldet wird.

In der Geschäftsraummiete gilt nämlich grundsätzlich die Vertragsfreiheit und damit zunächst, was im Mietvertrag vereinbart worden ist. Bei allen notwendig werdenden Diskussionen sollte deshalb zunächst im Vertrag geprüft werden, wie die Risikoverteilung dort geregelt ist. Hier gibt es keine einheitliche Antwort für alle Fälle.

Soweit der Vertrag nicht etwas spezifisch regelt, gilt ansonsten bisher folgendes:

- das sog. Verwendungsrisiko, also die Chance oder eben das Risiko, mit dem Mietobjekt Gewinne zu erzielen, liegt nach immer wieder bestätigter Rechtsprechung des BGH beim Mieter. Mit anderen Worten: Ob der Mieter seine Miete aufgrund seiner Geschäftsentwicklung bezahlen kann oder nicht ist seine Sache.
- Etwas anderes gilt dann, wenn das Mietobjekt mangelhaft ist. Dann greift das sog. Gewährleistungsrecht. Die Miete kann je nach Ausmaß des Mangels und der daraus

folgenden Nutzungseinschränkung bis auf Null gemindert sein. Allerdings ist bisher auch ständige Rechtsprechung, dass sog. öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen nur dann einen solchen Mangel begründen, wenn der Zustand oder die Lage des Mietobjektes selbst zu dem Mangel führen. Deshalb fallen sonstige Nutzungseinschränkungen nicht darunter, insbesondere wenn sie ihre Ursache in betrieblichen Umständen haben. Wenn also jetzt beispielsweise ein Einzelhandelsgeschäft aufgrund der Verordnung des Landes Baden-Württemberg zu Corona geschlossen werden muss, liegt das nicht am Zustand oder der Lage des Geschäfts, sondern am Betrieb des Mieters. Der Mieter muss nach aktueller bzw. jedenfalls bisheriger Rechtsprechung weiterbezahlen. Entsprechendes gilt natürlich umso mehr, wenn der Mieter seinen Betrieb von sich aus aus wirtschaftlichen Gründen schließt. Allerdings wird teilweise vertreten, dass nach den sog. Grundsätzen der vorübergehenden Unmöglichkeit die Verpflichtung zur Zahlung der Miete ruht, wenn im Mietvertrag ein ganz spezifischer Verwendungszweck vereinbart ist, dieser aber nicht realisiert werden kann. Hier ist aber mangels ausdrücklicher gesetzlicher Regelung zur vorübergehenden Unmöglichkeit vieles umstritten. Es erscheint eher zweifelhaft, ob mit dem Verwendungszweck auch in diesem Sinne die Risikoverteilung zu Lasten des Vermieters erfolgt ist. Jedenfalls ist das eine Frage des Einzelfalls.

Da die aktuelle Situation eine völlig neue Ausnahmesituation darstellt, könnte sich aber möglicherweise die Rechtsprechung ändern und dazu führen, dass das Verwendungsrisiko von der Rechtsprechung ganz oder zumindest teilweise auch auf den Vermieter zurückverlagert wird. Möglicherweise erkennt die Rechtsprechung dann doch in einer solchen Konstellation einen Mangel an. Denkbar ist auch folgendes: Die sog. Störung der Geschäftsgrundlage wurde bisher von der Rechtsprechung im gewerblichen Mietrecht sehr zurückhaltend gehandhabt, das könnte sich aber ändern. Darunter versteht man, dass aufgrund von Umständen, die bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorhersehbar waren, sich die Vertragssituation so verändert hat, dass sie zumindest anzupassen ist. Ob das so kommt, ist nicht sicher prognostizierbar.

Zusammengefasst: Nach bisheriger Rechtslage und Rechtsprechung trägt der Mieter das Risiko, wenn er aufgrund Corona seine Miete nicht mehr bezahlen kann. Das kann sich aufgrund der konkreten Vertragsgestaltung eventuell anders darstellen. Auch kann das Verhalten des Vermieters etwas daran ändern, wenn dieser z.B. von sich aus Einschränkungen der Nutzung „verfügt“. Überlegungen zum Mieterschutz seitens des Gesetzgebers sind bisher darauf gerichtet, bei Verzug mit Mietzahlungen zeitlich begrenzt Kündigungsschutz zu gewähren. Ob und inwieweit die Mietzahlungsverpflichtung entfällt und sich aufgrund der absoluten Ausnahmesituation auch die Rechtsprechung verändert, ist wie so vieles nicht prognostizierbar. In jedem Fall sollten Vermieter und Mieter aktiv aufeinander zugehen.

Ulrich Lusche
Rechtsanwalt

Stand 23.03.2020