

Corona Webinar-Woche

An aerial photograph of a large, intricate maze garden. The maze is constructed from tall, green hedges that form a complex network of paths and dead ends. The paths are paved with light-colored, rectangular stone tiles. The overall layout is highly geometric and symmetrical, with many rectangular and square sections. The greenery is vibrant and well-maintained, contrasting sharply with the grey stone paths.

GW Graf von Westphalen

Lutz Leonard Lamprecht

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Mietverhältnisse

Webinar am 16. April 2020

1. Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien
2. Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst
3. Welche vertraglichen Absprachen können und sollten getroffen werden und was muss hierbei beachtet werden

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (1)

Hauptleistungspflichten der Parteien

- Vermieter = Gebrauchsgewährung (§ 535 Abs.1 BGB)
- Mieter = Mietzahlung (§ 535 Abs. 2 BGB)

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (2)

Wegfall der Mietzahlungspflicht

- Kann der Vermieter noch den Gebrauch der Mietsache gewähren?

(P): Adressat der behördlichen Maßnahme

- Was schuldet der Vermieter?

(P): Verwendungsrisiko der Mietsache i.d.R. beim Mieter

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (3)

Nutzungsuntersagung als Mietmangel?

- „Tanzlokal“-Entscheidungen des Reichsgerichts

vs.

- BGH Entscheidungen zum Verwendungsrisiko

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (4)

Wirtschaftliches Verwendungsrisiko

- BGH (NJW 2011, 3152):

„Denn der Verpächter von Gewerberäumen ist gem. §§ 581 II, 535 I 2 BGB lediglich verpflichtet, den Pachtgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Pächter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Das Verwendungsrisiko bezüglich der Pachtsache trägt bei der Gewerberaummieta dagegen grundsätzlich der Mieter. Dazu gehört vor allem das Risiko, mit dem Pachtobjekt Gewinne erzielen zu können. Erfüllt sich die Gewinnerwartung des Pächters auf Grund eines nachträglich eintretenden Umstands nicht, so verwirklicht sich damit ein typisches Risiko des gewerblichen Pächters. Das gilt auch in Fällen, in denen es durch nachträgliche gesetzgeberische oder behördliche Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung des Gewerbebetriebs des Pächters kommt.“

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (5)

Mögliche Ausnahmen die zu einem Mietmangel führen könnten:

- Schließung eines kompletten Einkaufszentrums, so dass ein Lebensmittelmarkt, der ansonsten geöffnet sein dürfte, geschlossen werden muss;
- Vermieter und nicht Mieter ist Adressat der behördlichen Schließungsanordnung;

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (6)

Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)

- Führt die COVID-19-Pandemie zu einer Störung der Geschäftsgrundlage?
- Wortlaut § 313 Abs. 1 BGB:

„Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.“

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (7)

Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)

- Erhebliche Veränderung der Umstände nach Vertragsschluss?
 - Dies dürfte gegeben sein.
- Hätten die Parteien in dieser Kenntnis etwas anderes vereinbart?
 - Es dürfte zumindest fraglich sein, ob sich der Vermieter hierauf eingelassen hätte.

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (8)

Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)

- Risikozuweisung und Zumutbarkeit?
 - Da nach der Rechtsprechung des BGH das Verwendungsrisiko beim Mieter liegt und durch das neue Entlastungsgesetz zumindest teilweise die Mieter entlastet werden, dürften diese Voraussetzungen nicht vorliegen.
- Fazit:
 - Wohl keine Störung der Geschäftsgrundlage, absolute Rechtssicherheit gibt es mangels Rechtsprechung jedoch nicht.

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (9)

Betriebspflichten des Mieters

- Grundsatz
 - Betriebspflichten sind nicht im Gesetz geregelt. Es bedarf daher einer vertraglichen Vereinbarung.
- Behördliche Schließungsanordnung
 - Erfüllung der Betriebspflicht ist dem Mieter rechtlich unmöglich und muss daher auch nicht erfüllt werden. Etwaige Vertragsstrafen werden nicht verwirkt.

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien (10)

Betriebspflichten des Mieters

- Mieter möchte ohne behördliche Schließungsanordnung den Betrieb einstellen
 - Betriebspflicht bleibt grundsätzlich bestehen; Mieter muss den Betrieb fortführen.
 - Ausnahmen können sich aber im Einzelfall aus Treu und Glauben (§242 BGB) oder Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ergeben.

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (1)

Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19- Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

- Durch Art. 5 dieses Gesetzes wird Art. 240 EGBGB neu gefasst und somit erhebliche Änderungen des Zivilrechts vorgenommen.
- Diese Änderungen traten zum 1. April 2020 in Kraft.

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (2)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- (1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.*
- (2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.*
- (3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.*
- (4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.*

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (3)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Es wird lediglich das Kündigungsrecht des Vermieters beschränkt.
- Wann ist eine Kündigung unzulässig:
 - Wenn der kündigungsrelevante Mietrückstand aus der Miete für April 2020 bis Juni 2020 resultiert und
 - die Nichtzahlung der Miete auf der COVID-19-Pandemie beruht; was glaubhaft zu machen ist.

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (4)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Wann ist eine Kündigung weiterhin zulässig:
 - Wenn der kündigungsrelevante Mietrückstand aus den Monaten vor April 2020 oder nach Juni 2020 resultiert;
 - andere Kündigungsgründe einschlägig sind (z.B. Eigenbedarf, sonstige wesentliche Vertragsverletzungen des Mieters);
 - wenn der Mieter einen kündigungsrelevanten Mietrückstand aus den Monaten April 2020 bis Juni 2020 nicht bis zum 30. Juni 2022 ausgeglichen hat;

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (5)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Welche Besonderheiten gibt es im Kündigungsrechtsstreit?
 - Der Mieter muss „glaubhaft“ machen, dass die Nichtzahlung die Folge der COVID-19-Pandemie ist; es muss also „überwiegend wahrscheinlich“ sein;
 - Wohnraum: Mieter können z.B. eine Versicherung an Eides statt abgeben oder Einkommensnachweise vorlegen;
 - Gewerberaum: Hier reicht in der Regel der Verweis auf die Allgemeinverfügung durch die der Betrieb eingeschränkt wurde;

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (6)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Ist der Mieter weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet?
 - Ja!
 - Bei Nichtzahlung ist er im Verzug und muss Verzugszinsen bezahlen;
 - Verzugszinsen ohne abweichende Vereinbarung:
 - Wohnraum 4,12% p.a.
 - Gewerberaum 8,12% p.a.

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (7)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Welche Möglichkeiten hat der Vermieter?
 - Einklagen der Miete, z.B. durch Klage im Urkundenprozess;
 - Inanspruchnahme der Mietkaution;

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (8)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Sonderproblem Auffüllung der Kautions:
 - Grundsätzlich wird der Vermieter die Kautions in Anspruch nehmen dürfen;
 - Mieter ist dann zur Wiederauffüllung verpflichtet;
 - Was passiert, wenn der Mieter die Kautions nicht auffüllt?
(P) Entlastungsgesetz hier unklar. Nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes dürfte eine Kündigung ausscheiden, allerdings besteht hier Rechtsunsicherheit.

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (9)

Regelungen zum Mietrecht (Art. 240 EGBGB, § 2)

- Dauer des Moratoriums:
 - Bundesregierung darf durch Rechtsverordnung das Moratorium über Juni 2020 bis zum 30. September 2020 verlängern, wenn dies aufgrund des Verlaufs der COVID-19-Pandemie notwendig ist.

Das neue Entlastungsgesetz – kurz zusammengefasst (10)

Regelungen zum Darlehensrecht (Art. 240 EGBGB, §3)

- Exkurs:
 - In einem ersten Entwurf des Gesetzes sollten Vermieter noch die Möglichkeit haben, ihre Darlehensverpflichtungen auszusetzen. Dies gilt nach dem erlassenen Gesetz nur für Verbraucherdarlehensverträge.

Welche vertraglichen Absprachen können und sollten getroffen werden und was muss hierbei beachtet werden (1)

Stundungsregelungen

- Die Parteien können die Stundung der Miete oder eines Teils der Miete vereinbaren
- Vorteile:
 - flexible und interessengerechte Lösungen für beide Parteien möglich;
 - rechtssichere Absprachen möglich;
 - kurzfristige Rückzahlungsvereinbarungen möglich;
- Nachteile:
 - wirtschaftliches Entgegenkommen des Vermieters;
 - gesetzliche Schriftform sollte eingehalten werden;

Welche vertraglichen Absprachen können und sollten getroffen werden und was muss hierbei beachtet werden (2)

Erlassregelungen

- Die Parteien können den Erlass der Miete oder eines Teils der Miete vereinbaren
- Vorteile:
 - Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs des Mieters;
 - Formvorschriften müssen nicht eingehalten werden;
- Nachteile:
 - wirtschaftliches Entgegenkommen des Vermieters;
 - wenig Planungssicherheit für den Mieter;

Welche vertraglichen Absprachen können und sollten getroffen werden und was muss hierbei beachtet werden (3)

Formvorschriften

- Langfristige Mietverträge müssen die „gesetzliche Schriftform“ einhalten (§ 550 BGB), andernfalls kann ein Mietvertrag unter Umständen von beiden Parteien ordentlich gekündigt werden.
- Insbesondere Stundungsvereinbarungen über einen längeren Zeitraum könnten schriftformbedürftig sein, wenn sie nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden können.
- Im Zweifel immer einen schriftformkonformen Nachtrag abschließen!



Referent

Lutz Leonard Lamprecht

Rechtsanwalt, Partner

Graf von Westphalen Rechtsanwälte
Steuerberater Partnerschaft mbB

Poststraße 9 – Alte Post
20354 Hamburg

l.lamprecht@gvw.com

T +49 40 35922- 184

F +49 40 35922- 238





GvW Graf von Westphalen

Standorte

Berlin

Potsdamer Platz 8
10117 Berlin
T +49 30 726111-0
F +49 30 726111-333
berlin@gvw.com

Düsseldorf

Königsallee 61 – Köblich
40215 Düsseldorf
T +49 211 56615-0
F +49 211 56615-123
duesseldorf@gvw.com

Frankfurt am Main

Ulmenstraße 23-25
60325 Frankfurt/Main
T +49 69 707970-0
F +49 69 707970-199
frankfurt@gvw.com

Hamburg

Poststraße 9 – Alte Post
20354 Hamburg
T +49 40 35922-0
F +49 40 35922-123
hamburg@gvw.com

München

Sophienstraße 26 – Lenbach Gärten
80333 München
T +49 89 689077-0
F +49 89 689077-100
muenchen@gvw.com

Brüssel

Rond-point Schumann 2-4
1040 Brüssel
T +32 2 54103-30
F +32 2 54103-39
bruessel@gvw.com

Istanbul

Kanyon Ofis Binası Kat. 6
Büyükdere Cad. No. 185
34394 İstanbul, Türkiye
T +90 212 38180-00
F +90 212 38180-48
istanbul@gvw.com

Shanghai

Chong Hing Finance Center, Room 906
288 West Nanjing Road
Shanghai 200003
T +86 21 6322-3131
F +86 21 6322-2430
shanghai@gvw.com

