

08.04.2020

Gewerbemieten in der Corona-Krise

Händler, Gastgewerbe, Dienstleister, Kulturtreibende und Produzenten sind von der Corona-Krise stark betroffen. In der Corona-Krise leiden viele dieser Unternehmen unter den angeordneten Schließungen, Stornierungen und erleben einen historisch einmaligen Einbruch: Über Nacht sinken Umsätze auf Null, monatliche Ausgaben für Personal, Mieten und Unterhaltung laufen kaum gebremst weiter. Diese oft existenzbedrohenden Krise schlägt unmittelbar auch auf die Immobilienwirtschaft durch. Denn insolvente Unternehmen fallen schlagartig als Gewerbemieten aus. Deswegen gilt es, bei krisenbedingten Problemen einen fairen Ausgleich zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere bei der Frage nach Möglichkeiten zum guten gemeinsamen Umgang mit den anstehenden Gewerbemieten.

Der Bund hat agiert und mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 Regelungen geschaffen.

Hier ([Link: https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf?__blob=publicationFile&v=1](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf?__blob=publicationFile&v=1)) können Sie das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht einsehen.

Hier ([Link: https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/Corona_Miete_node.html](https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/Corona_Miete_node.html)) finden Sie die FAQs des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz dazu.

Was wird durch das am 1. April 2020 in Kraft getretene Gesetz geregelt und was gilt weiterhin?

1. Grundsätzlich sind die Mieter von Gewerberäumlichkeiten an ihre Mietverträge gebunden, also es besteht aus dem Vertrag heraus die rechtliche Verpflichtung, die eigene Miete zu bezahlen.
2. Durch das neue Gesetz ist lediglich ein Kündigungsschutz vorgesehen, das heißt Mietern und Pächtern kann für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 nicht wegen ausgefallener Mietzahlungen aufgrund der Corona-Krise gekündigt werden. Aber Miete oder Pacht bleiben weiter fällig und es können auch Verzugszinsen entstehen.
3. Außerdem müssen etwaige Mietschulden, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen bis zum 30. Juni 2022 nachgezahlt werden, sonst droht wiederum die Kündigung.
4. Die Nichtzahlung der Miete vom 1. April bis 30. Juni 2020 muss auch damit begründet werden, dass die Zahlungsschwierigkeiten bedingt sind durch die Corona-Krise.
5. Die Neuregelungen sind ebenso von dem Gedanken getragen, neue Lösungen für die Gewerbemiete zwischen Händler oder Gastronom auf der einen Seite und dem Vermieter auf der anderen Seite zu

finden. Die IHK-Organisation empfiehlt, dass Mieter und Vermieter sich an einen Tisch setzen und an einer gemeinsamen Lösung zu finden.

6. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Vereinbarung von Sonderregelungen für Mieter und Vermieter während der Corona-Krise. Eine Variante ist beispielsweise das Aussetzen der Mietzahlung vom 1. April 2020 bis zum 30.06.2020. Mit der Folge, dass danach die ausgesetzte Miete fällig wird. Eine andere Option ist es, gemeinsam zu schauen, ob beispielsweise eine Reduktion der Miete möglich ist.

FRAGEN UND ANTWORTEN ZU THEMEN, DIE SICH FÜR MIETVERHÄLTNISSE ERGEBEN KÖNNEN:

Müssen Nebenkosten gezahlt werden?

Das Gesetz versteht unter „Miete“ die Grundmiete zuzüglich der laufenden Betriebs- und Nebenkosten (insbesondere Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschale). Zur Miete zählen auch Untermietzuschläge, Zuschläge für gewerbliche Nutzung oder die besonders vereinbarte Vergütung für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen. Sofern durch den Mieter eigene Verträge mit Versorgern abgeschlossen wurden, (Strom, Wasser, Telefon etc.) und Abschläge aufgrund der Pandemie nicht gezahlt werden können, sollte das Gespräch mit den Versorgern gesucht werden. Auch hier empfehlen wir mit dem Vertragspartner eine Stundungsvereinbarung zu treffen. Im Gesetz ([Link: https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf?__blob=publicationFile&v=1](https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf?__blob=publicationFile&v=1)) finden Sie eine Regelung zum sog. „Leistungsverweigerungsrecht“, die aber nur für Kleingewerbetreibende gilt; das sind Unternehmen mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von bis zu 2 Mio EUR.

Was kann die IHK für Sie tun?

Es gibt eine Vielzahl an Unterstützungsmaßnahmen, die Unternehmer beantragen können. Eine Übersicht finden Sie hier. ([Link: https://www.dihk.de/de/aktuelles-und-presse/coronavirus/welche-behoerde-in-meinem-bundesland-ist-zustaendig-fuer-die-zuteilung-der-soforthilfen-20040](https://www.dihk.de/de/aktuelles-und-presse/coronavirus/welche-behoerde-in-meinem-bundesland-ist-zustaendig-fuer-die-zuteilung-der-soforthilfen-20040)) Wir appellieren an beide Seiten: Sprechen Sie miteinander und versetzen Sie sich in die Lage des Vertragspartners. Finden Sie gemeinsam Wege durch die schwierige Lage, in der Sie sich gemeinsam befinden. Wenn Sie Fragen hierzu haben, stehen wir Ihnen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

ANSPRECHPARTNER

Recht und Organisation

JENNIFER SCHÖPF-HOLWECK

Tel.: 0651 9777-601

Fax: 0651 9777-605

schoepf-holweck@trier.ihk.de