



# CORONA und das gewerbliche Mietrecht

11 Vermieterfragen - und Ihre Antworten

**TaylorWessing**

Private and Confidential

**ANTEON**

Dr. Thomas Fehrenbach und Dr. Christian Werthmüller

# Die Fragen...

---

1. **Schuldet der Mieter weiterhin Miete?**
2. **Ändern die Schließungsanordnungen daran etwas?**
3. **Begründen die Schließungsanordnungen einen Mietmangel?**
4. **Liegt ein Wegfall der Geschäftsgrundlage vor?**
5. **Was regelt das Gesetz dann?**
6. **Was soll ich im ersten Schritt tun, wenn der Mieter nicht zahlt?**
7. **Was kommt nach dem ersten Schritt?**
8. **Warum eine Stundungsvereinbarung?**
9. **Kann ich weitere Sicherheiten verlangen?**
10. **Kann ich mit Guthaben des Mieters aufrechnen?**
11. **Gibt es für den Vermieter Ersatz vom Staat?**



# 1. Schuldet der Mieter weiterhin Miete?

---

Ja. ■ ■ ■

denn das Corona-Abmilderungsgesetz sieht ausdrücklich kein Leistungsverweigerungsrecht für den Mieter vor.

Ausnahme: Vertragliche Regelung zu Höherer Gewalt (sehr selten).



## 2. Ändern die Schließungsanordnungen daran etwas?

---

# Nein. . . .

denn die Schließung der Einzelhandelsbetriebe erfolgte vor dem Corona-Abmilderungsgesetz, welches die Mietzahlungspflicht dennoch bestätigt.

Die Schließung wird vom Gesetzgeber daher als Betriebsrisiko des Mieters eingestuft.

Der Mietgegenstand wird vom Vermieter weiterhin zur Verfügung gestellt.



### 3. Begründen die Schließungsanordnungen einen Mietmangel?

# Nein. . . .

denn die Schließungsanordnungen stehen nicht im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand, sondern ergehen aufgrund Infektionsrisiken im Zusammenhang mit dem Publikumsverkehr bei Betrieb des Mietgegenstandes (Betriebsrisiko).

Etwas anderes gilt bei behördlicher Schließung aufgrund von Mängeln am Mietgegenstand (z.B. Brandschutz).



## 4. Liegt ein Wegfall der Geschäftsgrundlage vor?

---

# Nein. . . .

denn die Schließungsanordnung werden dem Betriebsrisiko zugeordnet. Die Annahme des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangt die Verwirklichung eines sphärenneutralen Risikos.

Derzeit aber noch strittig: Je nach Ausgestaltung der mietvertraglichen Regelung zum Mietzweck denkbar – beispielsweise wenn Ausübung des Betriebs ausdrücklicher Mietzweck.

Sonderfall Umsatzmiete.



## 5. Was regelt das Gesetz dann?

---

# Nur . . .

den Kündigungsschutz des Mieters bei Nichtzahlung der Miete zwischen April-Juni (Kündigungsmoratorium),

aber nur, wenn Liquiditätsengpass aufgrund der Corona-Pandemie GLAUBHAFT gemacht werden kann.

Nachzahlungsfrist des Mieters bis 30. Juni 2022.

Lockerung des Insolvenzrechts.



## 6. Was soll ich tun, wenn der Mieter nicht zahlt?

---

# 1



Anschreiben und auf gesetzliche Zahlungspflicht hinweisen.

Bitten um BWA und eine Forecast-Einschätzung; Nachweis, dass staatliche Unterstützung beantragt wurde.

Glaubhaftmachung einfordern, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht – jeweils unter Einbezug des Onlinehandels.

Auf Verzugszinsen bei Nichtzahlung hinweisen.





## 7. Und danach?

---

# 2. . . .

Ggf. Stundungsvereinbarung anbieten.

Ggf. auf Betriebspflicht verzichten.

Ggf. Vermieterpfandrecht ausüben.

Aber Vorsicht: Nachlässe, Stundungen etc. sollten in Nachtragsform erfolgen, wegen der gesetzlichen Schriftform.



## 8. Warum eine Stundungsvereinbarung?

---

# Wenn . . .

Mieter nicht in den Anwendungsbereich des Corona-Abmilderungsgesetz fällt, bspw. weil er Glaubhaftmachung nicht leisten kann/will.

Bindung zum Mieter gestärkt werden soll.

Aber Vorsicht:

Wenn Mieter in den Anwendungsbereich des Corona-Abmilderungsgesetzes fällt, sind nachteilige Abweichungen unwirksam.



## 9. Kann ich weitere Sicherheiten verlangen?

---

# Nein. . . .

wenn der Mieter in den Anwendungsbereich des Corona-Abmilderungsgesetzes fällt, da nachteilige Abweichungen unwirksam sind und hierin kein Anspruch auf zusätzliche Sicherheiten bestimmt ist.

Wenn Mieter nicht in den Anwendungsbereich fällt, herrscht Vertragsfreiheit, also: Verhandlungssache.

Ansonsten: § 321 BGB wohl nicht anwendbar.



## 10. Kann ich mit Guthaben des Mieters aufrechnen?

---

Evtl. . . .

strittig, wenn der Mieter in den Anwendungsbereich des Corona-Abmilderungsgesetzes fällt, da eine Aufrechnung die Mietzahlungsforderung direkt erfüllt und Liquidität entzieht.

Andererseits bleibt Miete nach dem Corona-Abmilderungsgesetz grundsätzlich fällig und ist damit aufrechnungsfähige Position.

Ausnahme: mietvertragliche Regelung.



## 11. Gibt es für den Vermieter Ersatz vom Staat?

---

# Nein. . . .

denn eine Entschädigung ist max. für den Mieter und nur unter engen Voraussetzungen vorgesehen. Z.B. bei behördlich konkret angeordnetem Tätigkeitsverbot oder Quarantäne aufgrund eines konkreten Corona-Falls im Betrieb.

Zusätzlich staatliche Hilfsmaßnahmen (Kredite etc.) für Mieter und Vermieter denkbar.



# Geht da noch mehr?

---

Ja. . .

Schriftformmängel heilen  
Nebenkostenabrechnungen  
Instandhaltungs- Instandsetzungsthemen  
Verlängerung der Mietzeit  
Anpassung der Wertsicherung  
Aufhebung Konkurrenzschutz





# Spezielle Fragen?

---

Ja ...

gern, jetzt oder im Einzelgespräch?



# Ihre Ansprechpartner bei TaylorWessing



**Dr. Thomas Fehrenbach**

Partner  
Düsseldorf  
[t.fehrenbach@taylorwessing.com](mailto:t.fehrenbach@taylorwessing.com)



**Dr. Christian Werthmüller**

Associate  
Düsseldorf  
[c.werthmueller@taylorwessing.com](mailto:c.werthmueller@taylorwessing.com)





# Ihr Ansprechpartner bei Anteon Immobilien

---

**Dirk Schäfer**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Düsseldorf

[d.schaefer@anteon.de](mailto:d.schaefer@anteon.de)



**Sebastian Lindner**

Teamleiter Bürovermietung | Prokurist  
Düsseldorf

[s.lindner@anteon.de](mailto:s.lindner@anteon.de)

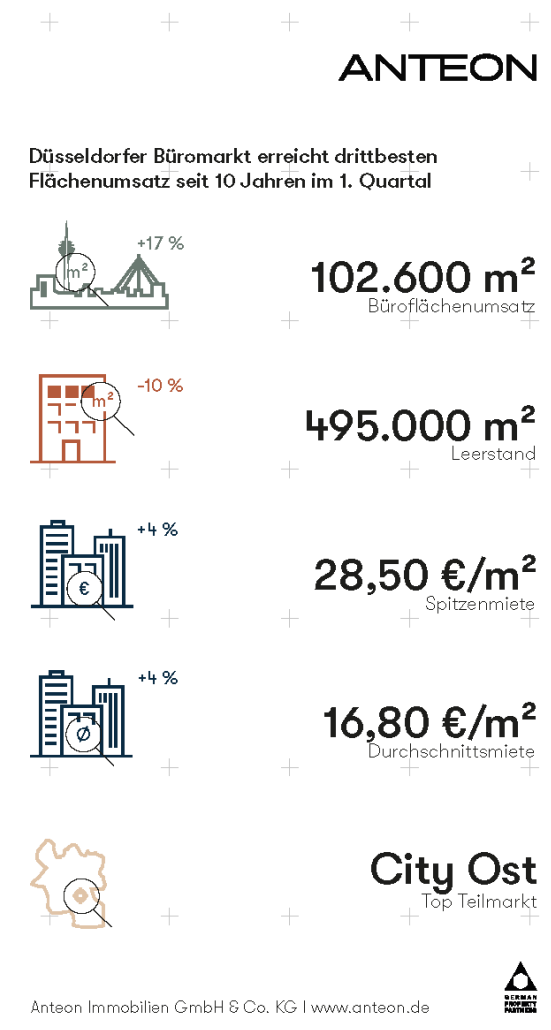


# Düsseldorf 1. Quartal 2020 | Marktcheck

## Düsseldorf 1. Q. 2020 | Marktcheck



## Düsseldorf 1. Q. 2020 | Marktcheck



# Unser Service für Sie

## CORONA

Unsere Antworten auf aktuelle rechtliche Herausforderungen

### Coronavirus // Antworten zu rechtlichen Implikationen

Das Coronavirus (2019-nCoV) stellt neben Medizin und Politik auch die Wirtschaft vor neue Herausforderungen. Bei Taylor Wessing beschäftigen wir uns intensiv mit den rechtlichen Implikationen der Pandemie.

Auf der Seite [Coronavirus // Antworten zu rechtlichen Implikationen](#) möchten wir Sie zu den rechtlichen Implikationen für Ihren Geschäftsbetrieb auf dem Laufenden halten, um die in dieser Situation notwendigen Schritte nicht zu versäumen und künftige Streitigkeiten soweit wie möglich zu vermeiden.

### Pulse - Das Coronavirus Update von Taylor Wessing

Bleiben Sie auf dem Laufenden mit unserem wöchentlichen Newsletter **Pulse – das Coronavirus Update**. [Klicken Sie bitte hier für die Anmeldung](#).

### Corona Task Force

Bei individuellen Fragen zur Thematik steht Ihnen unsere Corona Task Force unter [corona.task@taylorwessing.com](mailto:corona.task@taylorwessing.com) und +49 211 8387 216 jederzeit zur Verfügung.



### Plugin

Die Wirtschaft digitalisiert sich in rasender Geschwindigkeit. Unter dem Begriff ‚Digitale Transformation‘ setzt sich jede Branche mit den neuen, technischen Möglichkeiten auseinander. Es entstehen Produkte, Dienstleistungen und Prozesse, die bislang denkbar, aber so nicht umsetzbar waren. Passen unsere aktuellen, rechtlichen Grundlagen dazu und gewährleisten einen verbindlichen Rahmen – oder überholt die Digitalisierung gerade das Recht? Auf unserer Plattform [Plugin](#) schreiben unsere Experten monatlich aus erster Hand über das Recht der digitalen Zukunft.



### Podcast – Law aufs Ohr

Der Taylor Wessing-Podcast [LAW AUFS OHR](#) informiert über Zukunftstechnologien aus Sicht von Anwälten, die sich täglich mit dem Recht der digitalen Zukunft beschäftigen. Der Podcast bietet Weitsicht und Einsichten, spricht sowohl Rechtskundige als auch Nicht-Juristen an und schlägt eine Brücke zwischen Paragraphen und Alltag. Er bleibt nicht bei den juristischen Implikationen der digitalen Transformation stehen, sondern versucht ihre Tragweite für Unternehmen, Verbraucher und Rechtsanwälte zu erfassen. Das Recht der digitalen Zukunft – hier besprechen wir es.





# Hinweis

---

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der Information über aktuelle Themen und ersetzt nicht die individuelle Rechtsberatung. Es ist nicht beabsichtigt, die Entwicklung von Gesetzgebung oder Rechtsprechung zur aktuellen Corona Pandemie vollständig zu erfassen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der in dieser Präsentation bereitgestellten Informationen wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Für weitere Fragen zum Inhalt der Präsentation sowie die individuelle Beratung steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner jederzeit gern zur Verfügung.



The logo for TaylorWessing, featuring the company name in a bold, teal-colored sans-serif font. The background of the slide is composed of large, overlapping teal and white geometric shapes.

Europe > Middle East > Asia

[taylorwessing.com](https://taylorwessing.com)

© Taylor Wessing 2020

This publication is not intended to constitute legal advice. Taylor Wessing entities operate under one brand but are legally distinct, either being or affiliated to a member of Taylor Wessing Verein. Taylor Wessing Verein does not itself provide services. Further information can be found on our regulatory page at <https://deutschland.taylorwessing.com/en/regulatory>.