

Gewerberaummietverträge und das Corona Virus

Es häufen sich die Zeitungs- und Presseberichte, dass nunmehr viele Geschäfte des Einzelhandels und auch andere Geschäftszweige (z.B.: Gastronomie, Friseur, etc.) aufgrund der „Coronakrise“ vorübergehend ihren Betrieb einstellen müssen. Andere Betriebe schließen vorübergehend aufgrund ihrer Fürsorgepflicht gegenüber ihren Mitarbeitern. Gerade in diesen Zeiten ergeben sich für viele Gewerbetreibende Umsatzeinbußen und folglich drängt sich dabei für viele Vermieter und Mieter die Frage auf, ob die im Mietvertrag vereinbarte Miete trotz Ladenschließung weiterhin geschuldet wird.

Diese Frage kann so pauschal nicht beantwortet werden. Grundsätzlich gilt weiterhin der Grundsatz „pacta sunt servanda“ (lateinisch für: Verträge sind einzuhalten). Die Vertragsparteien müssen daher weiterhin ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen. Dies bedeutet für den Mieter, dass er weiterhin die Miete in voller Höhe zu entrichten hat. Für den Vermieter gilt, dass er weiterhin den Mietgegenstand zum Gebrauch überlassen muss, sowie seine weiteren Pflichten, die er im Mietvertrag übernommen hat oder ihm kraft Gesetzes treffen, zu erfüllen.

Und gerade in der Gebrauchsüberlassung liegt das Problem: In manch einem Mietvertrag finden sich Formulierungen, die dazu führen können, dass der Vermieter mehr zu leisten verpflichtet ist, als er vornehmlich denkt. Erfüllt der Vermieter nicht seine vertraglichen Pflichten, so steht dem Mieter ein etwaiges Minderungsrecht oder sogar das Recht zur Kündigung zu.

Daher ist jeder Mietvertrag darauf zu überprüfen, ob nicht doch der Mieter berechtigt ist die Miete zu kürzen.

Wir helfen Ihnen gerne!

Für ergänzende Fragen im Zusammenhang mit den rechtlichen Auswirkungen der Corona-Krise stehen wir selbstverständlich jederzeit zu Ihrer Verfügung. Bleiben Sie gesund!

Für mietrechtliche Fragen wenden Sie sich an:

RA **Bernhard Müller**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: mueller@meidert-kollegen.de

RA **Matthias Ritzmann**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: ritzmann@meidert-kollegen.de