

## Mietzahlung für Gewerbetreibende

Armin Nowak: Vorerst keine Ausnahmen aufgrund der Coronakrise

**Berchtesgaden** – Die COVID-19-Pandemie bedeutet für gewerbliche Mieter Umsatzeinbußen. Aber wie wirkt sich die Situation auf das Mietverhältnis aus? Armin Nowak, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten und Pachten sowie Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden gibt Antworten.

Nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung, das aus dem geltenden Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht abzuleiten ist, hat jedermann für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen, so Armin Nowak. Eine ordentliche sowie außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges sind, sobald der Kündigungsgrund des § 543 II 1 Nr. 3 BGB vorliegt (der Mieter also für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der

Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht) nach derzeitigem Stand gerechtfertigt.

Die behördlich angeordnete Schließung oder die eigenverantwortliche Schließung aus wirtschaftlichen Gründen durch den Mieter stellen keinen Mietmangel dar. Die Maßnahmen selbst stellen auch keine höhere Gewalt dar, sondern sind nur Folge der Reaktion der staatlichen Behörden auf die aktuelle Lage in Deutschland. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen werden nach der bisherigen Rechtsprechung nur als Mangel angesehen, wenn sie auf der konkreten

Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruhen.

Vorliegend handelt es sich aber um rein betriebsbezogene hoheitliche Eingriffe. Das Risiko der Betriebsart trägt der Vermieter. Ein Mangel aufgrund der Beschaffenheit der Mietsache liegt nicht vor.

Die einzige Möglichkeit sieht Armin Nowak in einer Vertragsanpassung. Dieser Anspruch ergebe sich unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage, wobei jedoch die Risikoverteilung des Mietvertrages zu berücksichtigen sei.

Die Rechtsprechung ist in Bezug auf diesen Anspruch sehr restriktiv. Ob die Gerichte ihre Rechtsprechung anpassen, oder aber auf gesetzliche Maßnahmen seitens des Gesetzgebers warten werden, ist derzeit nicht vorauszusehen und wird sich in Zukunft zeigen. fb