

SEB Steuerberatung

Neue Möglichkeiten zur Mietminderung für Gewerbemieter

Dienstag, 02.03.2021

Die Einbußen im Handel – auch im Möbel- und Küchenhandel – sind im Verlaufe der Corona-Pandemie groß, besonders die laufenden Kosten für die Miete des Geschäftes belasten im Lockdown den Handel. Der Gesetzgeber nun eine neue Rechtsgrundlage geschaffen, mit der sich die Risikoverteilung zwischen Vermieter und Gewerbemieter verschiebt, darauf weist die SEB Steuerberatung in einer Pressemitteilung hin.

Bereits im ersten Lockdown gab es nach Angaben der SEB Steuerberatung Versuche der Mieter, die Gewerbemieten zu kürzen. Möglich wäre dies nach § 536 Abs. 1 BGB, wenn die „Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich eingeschränkt oder nicht mehr möglich ist“. Die Rechtsprechung reagierte uneinheitlich auf die Klagen. Teils wurde die Möglichkeit zu einer Mietminderung bejaht, teils wurden die Klagen Begründungen abgewiesen.

Rechte der Gewerbemieter gesetzlich gestärkt

Diese unbefriedigende Situation hat den Gesetzgeber dazu bewogen, die „Risikoverteilung bei Gewerbemieten klarzustellen.“ Er hat dabei mit äußerster Eile gehandelt: Am 22. Dezember 2020 unterschrieb der Bundespräsident das Gesetz, das die „Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen“ (Art. 240 § 7 EGBGB) klären soll. Am 30. Dezember 2020 wurde es im Gesetzblatt verkündet, am 31. Dezember 2020 trat es in Kraft.

Mit dem neuen Gesetz werden die Rechte des gewerblichen Mieters gestärkt. Unter drei Voraussetzungen kann er in die Verhandlung mit dem Vermieter treten: Es muss ein Mietvertrag über Gewerberaum vorliegen. Die Verwendbarkeit der Räume muss eingeschränkt oder aufgehoben sein. Die Begründung für die Einschränkung muss in staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie liegen. Die Vermutung nach dem Gesetz gilt rückwirkend, entfaltet also grundsätzlich Wirkung ab Beginn der staatlichen Maßnahmen im März 2020, wie sich aus einem Bericht des Rechtsausschusses vom 16. Dezember 2020 ergibt. In diesem Ausschuss erfolgte der Hinweis, dass es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine Neuregelung handle.

Konkrete Ausgestaltung bleibt einzelfallabhängig

Die grundsätzliche Folge für den Handel ist klar: Die Risikoverteilung verschiebt sich. Möbel- und Küchenjändler, die nicht in eigenen Immobilien arbeiten, erhalten die Möglichkeit, die Miete zu mindern. Wie die Details dazu aussehen, ist dann allerdings immer einzelfallabhängig. Die bekannte Literatur, gestützt auf Aussagen in den Gesetzgebungsausschüssen, geht von einer Schadensteilung von 50 Prozent zwischen Mieter und Vermieter aus.

Dabei sind allerdings noch einige Besonderheiten zu beachten: Betroffen sind die Räumlichkeiten der nicht nutzbaren Ausstellungs- und Verkaufsflächen. Lagerflächen waren und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar und wurden ja auch uneingeschränkt genutzt. Weiterhin ist vom Vermieter kein Schaden mehr zu übernehmen, wenn der Schaden bereits durch öffentliche Förderungen gemindert wurde.

Dies kann durch Inanspruchnahme der Förderungen „Soforthilfe“ oder „Überbrückungshilfe“ erfolgt sein.

Gut beraten in die Vertragsverhandlung

„Insgesamt haben wir es mit einer Stärkung der Verhandlungsposition des Mieters zu tun“, so Volker Schmidt, Geschäftsführer der SEB Steuerberatung. „Der Mieter bekommt einen Anspruch auf Vertragsanpassung. Doch er selbst muss ihn gegenüber dem Vermieter geltend machen und sollte realistisch auf seine Situation schauen. Hat er zum Beispiel Förderungen in Anspruch genommen, kann es ratsam sein, über 25 statt über 50 Prozent Mietminderung zu diskutieren. Hier kommt es auf Fingerspitzengefühl und die Lage vor Ort an. Immer vor dem Hintergrund: Ein gesunder Kompromiss ist besser als eine lange Klage.“ Die SEB Steuerberatung bietet zu dem Thema auch eine telefonische Erstberatung an.

Neue Möglichkeiten zur Mietminderung für Gewerbemieter