



**Handelsverband
Nord**

Hamburg · Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern

Merkblatt

Stand: Juni 2020

Corona und das Mietverhältnis – Code of Conduct

- Fragen und Antworten
- Fazit / Handlungsempfehlung
- Anlage: Code of Conduct

Allgemeinverfügungen der Länder haben die Ladenöffnung für eine Zeit verboten. Was bedeutet das für das gewerbliche Mietverhältnis?

Die Bundesregierung und die Bundesländer haben am 16. März 2020 Maßnahmen für den Kampf gegen die Corona-Epidemie vereinbart. Die Maßnahmen bedeuteten erhebliche Beschränkungen des öffentlichen Lebens und Schließungen sog. nicht systemrelevanter Einrichtungen. Dazu zählten auch die meisten Einzelhandelsgeschäfte. Die Länder haben dies durch Erlasse und Allgemeinverfügungen umgesetzt. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Öffnung der Ladengeschäfte inzwischen bundesweit untersagt worden. Auch nachdem die Geschäfte, zunächst begrenzt auf eine Verkaufsfläche von bis zu 800 qm, wieder öffnen durften, blieben Umsätze weg. Innenstädte sind weniger stark frequentiert, was zu sinkenden Verkaufszahlen führt.

Diese Einbußen stellen in erster Linie Mieter betroffener Geschäfte vor erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Herausforderungen. Unter anderem stellt sich die Frage, ob die Miet- oder Pachtzahlungspflichten für die Geschäftsräume angesichts der staatlichen Öffnungsverbote fortbestehen. Die Miet- oder Pachtverträge enthalten dazu nur in wenigen Fällen konkrete Regelungen. Bis heute wurde kein Gesetz erlassen, das zu einem Ausgleich der Mieter und der Vermieter auf Grund der Corona-Krise führt.

Vor diesem Hintergrund haben sich die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, der ZIA, und des Einzelhandels, der HDE, auf einen Code of Conduct, einen Verhaltenskodex, geeinigt, der zu einem Ausgleich der Interessen beiträgt und auch die gütliche Einigung zwischen Vermietern und Mietern bekräftigt. Die Krise bedeutete sowohl Einschnitte für die gewerblichen Mieter als auch für die Immobilienwirtschaft.

Die Beschreitung des Rechtswegs zur Klärung etwaiger Divergenzen ist zwar möglich, jedoch nicht geeignet zu einem tatsächlichen Interessenausgleich zu führen. Es ist ein sehr zeitaufwendiges und kostenintensives Verfahren und mangels eindeutiger gesetzlicher Regelung, die auf die aktuelle Situation angepasst ist, nicht geeignet zu einem gütlichen Ausgleich der Interessen zu führen.

Was genau empfiehlt der Code of Conduct?

Die Spitzenverbände empfehlen bilaterale Lösungen. Dies ist insbesondere deshalb zu empfehlen, da dadurch den Einzelfällen am besten Rechnung getragen werden kann.

Insbesondere soll eine Einigung über die **Reduzierung des Mietzinses** angestrebt werden. Hierbei wird eine Reduzierung um 50% während der Zeit der behördlichen Schließung empfohlen und für die darauf folgenden drei Monate eine geringere Reduzierung. Zusätzlich sollte über eine Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrags gesprochen werden.

Wurde eine bilaterale Lösung gefunden, so sollte der Grundsatz gelten, dass etwaige staatliche Leistungen für eine Branche bei einem vertragsbezogenen Lösungsansatz

unberücksichtigt bleiben. Insbesondere soll eine Lösung nicht von einer etwaigen staatlichen Entscheidung abhängig gemacht werden.

Zusätzlich sollten sich Mieter und Vermieter dafür einsetzen, für die Zeit nach der Krise verkaufsfördernde Maßnahmen politisch durchzusetzen.

Der Code of Conduct ist ausdrücklich nur eine Empfehlung. Die Befolgung der Verhaltensregeln ist freiwillig und rechtlich nicht bindend. Der Kodex gilt zunächst bis zum Jahresende und verlängert sich, wenn der Gesetzgeber bis zum Jahresende 2020 keine ausreichende gesetzliche Grundlage für die verschiedenen Themenfelder der Auswirkungen der Corona-Krise geschaffen hat.

Aktuelle Rechtslage bezüglich der Mietverhältnisse

Da die Empfehlungen, den Rechtsweg zwar nicht nahelegen aber auch nicht ausschließen, wird die derzeitige Rechtslage nachfolgend dargestellt.

Vorbemerkung

Der Miet- oder Pachtzins ist nicht die einzige Kostenposition, die bei einer Geschäftsstilllegung beachtet werden sollte. Man sollte daran denken, dass Verträge zur Objektreinigung und zum Objektschutz der Situation angepasst werden. Trotz Nichtbetriebs sollte der Objektschutz nicht vernachlässigt werden. Eine regelmäßige Kontrolle zur Feststellung von Einbruch, Vandalismus oder Funktionsstörungen der technischen Anlagen (Einbruchsicherung, Brandschutz, Heizungs-, Strom- und Wasserversorgung) bleibt erforderlich. Sämtliche aufgebrachten Aufwendungen für das Mietobjekt sollten dokumentiert werden. Eine Aufstellung könnte für spätere Entschädigungsverfahren nützlich sein, auch wenn die Rechtslage diesbezüglich noch nicht abschließend beurteilt werden kann.

Was steht im Vertrag?

Als erstes sollte der Miet- oder Pachtvertrag durchgesehen werden, ob dieser eine Regelung für den aktuellen Sachverhalt enthält. Dies wird in der Regel nicht der Fall sein. Im Zweifel empfehlen wir eine Überprüfung über unsere Rechtsabteilung oder einen anderen Anwalt Ihres Vertrauens. Enthält der Vertrag eine Regelung, ist diese zunächst maßgebend. Andernfalls sind die allgemeinen Regeln anzuwenden.

Mängelgewährleistung: Ist die Verbotsverfügung ein Mietmangel?

Die Behörden setzen die Corona-Maßnahmen durch Allgemeinverfügungen und Verordnungen um. Die Öffnungsverbote richten sich nicht an die Vermieter, sondern an die gewerblichen Mieter, die die Geschäfte betreiben. Es stellt sich daher die Frage, in wessen Risikosphäre das Verbot fällt.

In den allermeisten Mietverträgen werden betriebsbezogene Risiken und Einschränkungen dem Mieter zugeschrieben. Dem Vermieter obliegt in der Regel nur die Sicherstellung der baurechtlichen Zulässigkeit des vermieteten Objekts. Infolgedessen geht die Rechtsprechung bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Betriebs in der Regel davon aus, dass diese in das Risiko des Mieters fallen und damit keinen Mietmangel begründen, der eine Mietminderung rechtfertigt.

Aber: Die Risikoverteilung ist offen, wenn ein konkreter Nutzungszweck vereinbart wurde!

Besser ist die Rechtsposition für Mieter, wenn im Mietvertrag ein beabsichtigter Miet- oder Nutzungszweck vereinbart wurde (z.B. Mietobjekt wird zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts mit Sortiment XY überlassen). Der Mietzweck verpflichtet den Mieter, die Mietsache nicht über den vereinbarten Zweck hinaus zu nutzen. Er verpflichtet aber auch den Vermieter, dem Mieter das Mietobjekt zu überlassen, das für die vereinbarte Nutzung geeignet ist.

Kann der vereinbarte Mietzweck auf Grund des behördlichen Öffnungsverbots nicht mehr erreicht werden, könnte hierin eine vorübergehende Störung der Leistungspflicht auf der Seite des Vermieters zu sehen sein, der das Zurverfügungstellen der Mieträume für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts schuldet. Rechtsfolge wäre zunächst, dass der Mieter von der Mietzahlung für die Dauer des Verbots befreit wäre. Möglicherweise würde die Rechtsprechung im Streitfall aber auch eine Schadensteilung erwägen.

Aus unserer Sicht gibt es damit in diesen Fällen aber auf jeden Fall berechtigte Gründe, den Vermieter zumindest mit in die Verantwortung zu nehmen.

Lassen sich aus diesem Rechtsgedanken des Wegfalls der Geschäftsgrundlage Rechte gegen eine Mietforderung herleiten?

Derzeit wird das vielfach diskutiert. Die Rechtsprechung hat in der Vergangenheit dieses Rechtskonstrukt u.a. angenommen, wenn Geschäftsmöglichkeiten infolge von Wirtschaftsembargos, Kriegshandlungen oder sonstigen Ereignissen weggefallen sind, die nicht vorherzusehen waren.

Nach unserer Einschätzung spricht Einiges dafür, die Corona-Pandemie entsprechend zu sehen. Auch diese Pandemie war nicht vorhersehbar und ist von keiner Partei des Mietvertrages oder einem Dritten zu vertreten. Rechtssicher kann man das noch nicht sagen. Dazu fehlt es an einschlägiger Rechtsprechung. Sollte die Rechtsprechung einen

Wegfall der Geschäftsgrundlage durch die corona-bedingten Geschäftsschließungen feststellen, reichen die Rechtsfolgen von der Anpassung des Vertrages (d.h. insbesondere einer Mietreduzierung) bis zu einer Aufhebung des Mietvertrages, was etwa bei einer länger andauernden Krise in Frage kommen könnte.

Fazit / Handlungsempfehlung:

Die Rechtslage ist nicht eindeutig. Ein Mietminderungsanspruch ist aber auch nicht ausgeschlossen. In jedem Fall sollte, wie der Code of Conduct empfiehlt, das Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden, um eine Einigung über eine Mietminderung zu erreichen.



Verhaltenskodex des Handels und der Immobilienwirtschaft



Verhaltenskodex des Handels und der Immobilienwirtschaft

1. Die Covid-19-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft in eine der größten Krisen seit dem Ende des zweiten Weltkriegs gestürzt.
 - Wegen der staatlich angeordneten Betriebsschließungen sowie -beschränkungen befinden sich zahlreiche Einzelhandelsunternehmen in einer ihre Existenz bedrohenden Situation. Auch nach Ende der rund sechswöchigen vollständigen Betriebsschließungen („Shutdown“) sind die Einzelhändler weiterhin staatlichen Restriktionen in Bezug auf Ihre betriebliche Tätigkeit ausgesetzt, weil Frequenzbeschränkungen gelten, welche die Umsätze erheblich beeinträchtigen. Die vollständige Erfüllung der in den Mietverträgen vereinbarten Zahlungspflichten würde bei den Einzelhandelsunternehmen zu Liquiditätsverlusten führen, welche auch ursprünglich gesunde Einzelhandelsunternehmen in ihrer Existenz gefährdeten.
 - Die Immobilienwirtschaft ist mittelbar von den staatlichen Maßnahmen im Zuge der Covid-19-Pandemie betroffen, weil zahlreiche Einzelhändler nicht mehr in der Lage sind, ihre Leistungspflichten aus den Mietverträgen zu erfüllen. Die ausbleibenden Zahlungen gefährden die Geschäftsmodelle der Immobilieneigentümer in der Substanz.
 - Handel und Immobilienwirtschaft haben daher gleichermaßen ein Interesse, die Folgen der Krise zu mildern und Existenzgefährdungen zu verhindern.
2. Bei der Corona-Krise handelt es sich um eine Pandemie, deren Eintritt nach einer Unterrichtung der Bundesregierung (Bericht zur Risikoanalyse im Bevölkerungsschutz 2012, BT-Drs. 17/12051, S. 56) lediglich bedingt wahrscheinlich war. Ein solches Ereignis tritt statistisch in der Regel einmal in einem Zeitraum von 100 bis 1.000 Jahren ein (ebd.). Wegen dieser relativ geringen Wahrscheinlichkeit hatte weder der gewerbliche Mieter von Einzelhandelsflächen noch der Vermieter solcher Immobilien einen Anlass, die nun vom Gesetzgeber angeordneten Betriebseinschränkungen beim Vertragsschluss vorzusehen und zu berücksichtigen.
3. Die Krise hat die Dringlichkeit, mit der stationäre Händler omnichannelfähig werden müssen, deutlich erhöht. Gleichzeitig fehlen den Händlern gerade jetzt die dafür erforderlichen Ressourcen. Die Bundesregierung wird daher gebeten, in Kooperation mit den Verbänden Förderangebote zu entwickeln, die insbesondere kleineren und mittleren Händlern finanzielle und fachliche Unterstützung bieten, um das eigene Angebot omnichannelfähig zu machen. Zudem sollte gezielt die Entwicklung und Weiterentwicklung von Plattformen unterstützt werden, die einen partnerschaftlichen Ansatz zwischen Plattformanbietern und Händlern verfolgen.
4. Es wird vielfach in Frage gestellt, welche Rechtsfolgen aus den gesetzlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Mietsache resultieren.

Die Mietvertragsparteien befinden sich daher in einer Situation der Rechtsunsicherheit, an der weder Immobilienwirtschaft noch Handel ein Interesse haben. Dies führt in der Praxis zu einem völlig entgegengesetzten Verhalten von Mietern und Vermietern: Mieter stellen teilweise die vertraglich geschuldeten Leistungen komplett ein, während Vermieter vertraglich vereinbarte Zahlungsansprüche und Verzugszinsen bis zu 100 Prozent geltend machen. Dieses Vorgehen führt zu einem unerwünschten Liquiditätsverlust bei einem der Vertragspartner, kann zu Insolvenzen führen und damit in der Folge die Grundlage attraktiver Innenstädte und Einkaufszentren zerstören.

5. Eine Klärung der Rechtslage auf dem Rechtsweg ist zeitaufwändig und kostenintensiv. Sie ist kein geeignetes Mittel, um die gefährdeten Existenzen in der Immobilienwirtschaft und im Einzelhandel zu sichern. Bis zu einer gerichtlichen Klärung würden voraussichtlich die Innenstädte veröden und die Attraktivität der Gewerbeimmobilien empfindlich leiden.
6. Juristische Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern in der aktuellen Krise sollen daher vermieden und die Aktivitäten auf die Rettung der deutschen Handels- und Handelsimmobilienbranche konzentriert werden, um das Überleben der beteiligten Protagonisten und die Vielfalt des Einzelhandels zu sichern.
7. Beide Vertragsparteien haben daher ein Interesse, kurzfristig die Rechtsunsicherheiten einvernehmlich und außergerichtlich zu beseitigen. Die Vermieter und Mieter werden daher ermutigt, aufeinander zuzugehen, um relevante Fragen und Auswirkungen, die sich aus der aktuellen Corona-Krise und deren behördlich angeordneten Maßnahmen auf das Mietverhältnis ergeben, zu erörtern und auf gemeinsame Lösungen bzw. Ergebnisse hinzuarbeiten. Durch einen fairen und partnerschaftlichen Umgang auf Augenhöhe sollte eine ausgewogene Lastenteilung immer angestrebt werden.
8. Parallel setzen sich Vermieter und Mieter mit ihren Spitzenverbänden dafür ein, dass die Regierungen gesetzliche Abgaben, die die Kostenlast der Parteien erhöhen, für den Zeitraum der Auswirkungen der Corona-Krise senken sollen. Weitergehende, kurzfristige direkte Unterstützung der Mieter und Vermieter durch die öffentliche Hand werden ausdrücklich angestrebt. Wegen der Dringlichkeit werden mögliche bilaterale Lösungen der Problematik in den Mietverhältnissen aber nicht von staatlichen Entscheidungen abhängig gemacht werden können. Es gilt daher der Grundsatz, dass etwaige staatliche Leistungen für eine Branche bei einem vertragsbezogenen Lösungsansatz unberücksichtigt bleiben.
9. Zur Herbeiführung einer angemessenen Risikoverteilung, die gleichermaßen die mietvertragsbezogene Leistungsfähigkeit von Mietern und Vermietern berücksichtigen soll, ist insbesondere die Reduzierung des Mietzinses in Betracht zu ziehen. Die Höhe der angemessenen Reduzierung ist aber im Einzelfall und abhängig von der individuellen Vertragsgestaltung und dem Umfang der staatlichen Restriktionen zu ermitteln. Alle Mieter, Vermieter, Räumlichkeiten und Einkaufszentren sind in ihrer Struktur unterschiedlich, ebenso wie ihre geschäftlichen Vereinbarungen; es ist daher zwar nicht möglich, gemeinsame Festlegungen zu treffen, die alle Mietverhältnisse gleichermaßen

regeln, z.B. hinsichtlich der Mieten und Nebenkosten sowie sonstigen mietvertraglichen Details. Beide Seiten haben ein Interesse an der Standortsicherung. Daher sollte insbesondere auch über die Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages gesprochen werden. Für die Gespräche zwischen den Vertragsparteien sollte aber bei einer staatlich angeordneten Betriebsschließung für den Regelfall eine Mietreduzierung um 50 Prozent für den Schließungszeitraum und ein geringerer Wert für die folgenden drei Monate als Richtschnur dienen.

10. Mit dieser Empfehlung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein uneingeschränktes Festhalten an den vereinbarten Mietverträgen angesichts der bestehenden Ausnahmesituation unangemessen wäre und den Mietern nicht zugemutet werden könnte.
11. Es besteht Einigkeit zwischen den Verbänden HDE und ZIA, dass sie damit eine praktikable und schnell umsetzbare Handlungsempfehlung in Anlehnung an den Gedanken des § 313 BGB für gewerbliche Mietverhältnisse aussprechen, aber gleichzeitig nicht präjudizierend agieren wollen.
12. Diese Verhaltensregeln sind rechtlich nicht bindend, sondern stellen eine Selbstverpflichtung für die Vermieter und Mieter dar, die sich freiwillig zu diesen bekennen.
13. Die Erforderlichkeit einer Mietreduzierung entfällt mit Wegfall der staatlichen Restriktionen zzgl. der dreimonatigen Übergangszeit bzw. der im gegenseitigen Einvernehmen festgestellten Folgewirkungen, frühestens aber beim Ende etwaiger staatlicher Unterstützungsleistungen zu Gunsten der Immobilieneigentümer.
14. Vermieter und Mieter werden sich außerdem gemeinsam mit ihren Spitzenverbänden dafür einsetzen, für die Zeit nach der Krise verkaufsfördernde Maßnahmen (weitere Flexibilisierung der Öffnungszeiten, verkaufsoffene Sonntage etc.) politisch durchzusetzen.
15. Dieser Verhaltenskodex ersetzt keine richterliche Entscheidung und gilt zunächst als bis zum Jahresende 2020 vereinbart. Er verlängert sich um weitere sechs Monate, wenn zum Jahresende 2020 der Gesetzgeber keine ausreichende gesetzliche Grundlage für die verschiedenen Themenfelder der Auswirkungen der Corona-Krise geschaffen hat.