



VectorMine\_stock.adobe.com ©

Geschlossen - und was ist mit der Miete?

Sonderregelungen für Mietverhältnisse helfen, die finanzielle Situation auch bei gewerblichen Mietern zu entspannen. Hier gibt es Tipps für Unternehmen.

Ausgabe 05/2020, Eva Müller-Tauber

Die Coronakrise schürt Existenzängste. Aufträge fallen weg, Lokale, Veranstaltungshallen und viele Geschäfte sind leer, doch für laufende Kosten wie Mieten müssen die Firmen weiterhin aufkommen. Der Bund hat reagiert und ein »Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht« verabschiedet. Es enthält unter anderem Sonderregelungen, die auch gewerbliche Mieter und Vermieter betreffen.

### **Was regelt das Gesetz genau?**

Die Sonderregeln sehen einen begrenzten Kündigungsschutz vor: Mietern und Pächtern darf nicht allein wegen ausgefallener Mietzahlungen gekündigt werden, falls sie für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 aufgrund der Coronakrise die Miete oder Pacht nicht bezahlen können. Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse über Räume oder Grundstücke beenden zu können, weil der gewerbliche Mieter seine Miete ganz oder teilweise nicht leistet, wird damit für den oben genannten Zeitraum eingeschränkt. Allerdings gilt dies nur für Fälle, in denen die Mietrückstände nachweislich auf die Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie zurückzuführen sind. Grundsätzlich sind Mieter und Pächter von Gewerberäumlichkeiten an ihre Mietverträge gebunden und dazu verpflichtet, die Miete fristgerecht zu bezahlen. Zudem müssen die Mieter etwaige Mietschulden, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen, bis spätestens zum 30. Juni 2022 begleichen. Schaffen sie das nicht, kann der Vermieter wegen Zahlungsrückstands kündigen. Der Vermieter kann auch verlangen, dass Verzugszinsen für die offenen Mieten bezahlt werden

**Wie macht ein gewerblicher Mieter glaubhaft, dass die Mietrückstände auf die**

## **Coronapandemie zurückzuführen sind?**

Ein Mieter muss seinen Vermieter informieren, wenn er seine Miete infolge der Pandemie nicht vollständig zahlen kann. Laut Bundesjustizministerium kann er sich zur Glaubhaftmachung »entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen«. Geeignete Mittel sind beispielsweise der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen. Mieter oder Pächter von Gewerbeimmobilien können zudem die behördliche Verfügung vorlegen, die ihnen den Betrieb untersagt (hat) oder durch die er erheblich eingeschränkt wird (wurde). Das betrifft vor allem Gaststätten oder Hotels.

## **Zählen zur Miete auch die Nebenkosten?**

Das Gesetz versteht unter Miete die Grundmiete zuzüglich der laufenden Betriebs- und Nebenkosten (insbesondere Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschale). Zur Miete zählen weiter Untermietzuschläge, Zuschläge für gewerbliche Nutzung oder vereinbarte Vergütungen für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen. Was passiert, wenn die Coronakrise auch im Juli noch andauert? Der Zeitraum der Sonderregelungen kann durch eine Rechtsverordnung zunächst um weitere drei Monate bis zum 30. September 2020 verlängert werden.

## **Wie sollten Mieter konkret vorgehen?**

Sofern Soforthilfe beantragt wird, kann die Miete nach den derzeit geltenden Regelungen in Bayern bei der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden. »Wir empfehlen, dass Mieter und Vermieter gemeinsam nach einer Lösung für den jeweiligen Einzelfall suchen. Da es nicht »den« Mieter oder »den« Vermieter gibt, ist es wichtig, individuelle Lösungen zu finden«, sagt IHK-Immobilienreferentin Susanne Kneiße-Heinevetter. Auf jeden Fall sei ein fairer Ausgleich für beide Seiten wichtig. »Denn auch für die gewerblichen Vermieter bedeutet die gesetzliche Regelung einen massiven finanziellen Einschnitt«, so Kneiße-Heinevetter. Dabei kommt es ebenfalls darauf an, ob eine Umsatzmiete oder eine Festbetragsmiete vertraglich vereinbart wurde. Zudem gebe es auch eine Zeit nach Corona, »und da wollen schließlich in der Regel beide Parteien das Mietverhältnis unter guten Bedingungen fortsetzen«.

---