

ROLAND Rechtsschutz informiert

Gesetzgeber stärkt Gewerbetreibenden den Rücken: Mietminderung im Lockdown möglich

Welche Folgen die Gesetzesänderung für Mieter und Vermieter hat

Köln, 21. Dezember 2020. Von den Gaststätten über die Hotels bis hin zum Einzelhandel: Viele Gewerbetreibende können derzeit aufgrund der behördlichen Anordnungen zur Bekämpfung des Coronavirus' nicht ihrem Geschäft nachgehen. Trotzdem haben sie weiter laufende Kosten, bei denen die Miete häufig einen signifikanten Teil ausmacht. Jetzt hat der Gesetzgeber entschieden: Die behördlich angeordneten Schließungen können als Störung der Geschäftsgrundlage ein Grund sein, um die Miete zu stunden oder zu mindern – und zwar rückwirkend bis zum April 2020. Marcus Kaiser von der Kanzlei Kaiser & Kollegen ist Partneranwalt von ROLAND Rechtsschutz und erläutert, welche Folgen die Gesetzesänderung für Mieter wie für Vermieter hat.

Wie hat sich die gesetzliche Grundlage konkret verändert?

Am 17. Dezember hat der Gesetzgeber in Paragraph 7 des Artikels 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) die entsprechende Grundlage hierfür geschaffen. „Demnach können die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie die Nutzung gemieteter Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, verhindern oder erheblich einschränken“, erklärt Rechtsanwalt Marcus Kaiser. „Ist dies der Fall, so ändert sich im Sinne des Paragraphen 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein Umstand, der vorher als Grundlage des Mietvertrages diente, weshalb nun eine Anpassung des Vertrages möglich ist.“

Diese Regelung bezieht sich auf alle Gewerbemietverhältnisse und ausdrücklich auch auf Pachtverhältnisse. Außerdem ist eine Anpassung des Mietvertrages rückwirkend für den Zeitraum ab April 2020 anwendbar – wenn in dieser Zeit eine Störung der Geschäftsgrundlage durch behördlich angeordnete Schließungen vorlag.

Was können Gewerbetreibende jetzt tun?

Die gesetzliche Änderung bedeutet nicht, dass Mieter pauschal ein Recht auf Mietminderung haben. „Es ist vielmehr vom Einzelfall abhängig, welche Folgen sich aus der Anpassung des Mietvertrages ergeben“, erklärt Marcus Kaiser. „Hierzu können eine Minderung der Miete, eine Stundung oder die Auflösung des Mietvertrages zählen. Darüber müssen sich Vermieter und Mieter aber immer individuell einigen – im Zweifel auch vor Gericht.“ Deshalb hat der Bundestag auch ein Beschleunigungsgebot erlassen, mit dem Verfahren zur Anpassung von

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Pressestelle ROLAND-Gruppe • Deutz-Kalker Str. 46 • 50679 Köln • www.roland-gruppe.de

Marcus Acker • Telefon: 0221 8277-1490 • presse@roland-gruppe.de

Gewerbemietverträgen von den Gerichten vorrangig behandelt werden sollen. In diesen Verfahren soll das angerufene Gericht einen Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift bestimmen.

Während der Gesetzgeber damit die Verhandlungsposition der Mieter stärkt, müssen diese dennoch gute Argumente für eine Anpassung des Mietvertrages mitbringen. „Im Rahmen der Einzelfallentscheidung muss ein Mieter darlegen können, dass er durch die behördlich angeordnete Schließung erhebliche Umsatzeinbußen hatte“, so der Rechtsexperte. „Damit soll verhindert werden, dass Mieter von einer Minderung der Miete profitieren, denen es wirtschaftlich eigentlich gut geht. Dabei wird auch die Inanspruchnahme staatlicher Kompensationsleistungen berücksichtigt, mit denen etwaige Verluste ausgeglichen wurden.“

Und was bedeutet das für die Vermieter?

Mit der Gesetzesänderung haben nun auch die Vermieter Rechtssicherheit. „Vorher gab es von verschiedenen Gerichten unterschiedliche Auffassungen, ob behördlich angeordnete Schließungen zu einer Mietminderung führen können. Hier haben Vermieter nun Rechtssicherheit und können sich eine kostspielige Auseinandersetzung mit ihren Mietern sparen“, erklärt Marcus Kaiser.

Außerdem müssen sich Vermieter nicht wegen einer pauschalen Mietminderung sorgen. „Bevor es zu keiner Einigung über die Anpassung des Mietvertrages gekommen ist, bleiben Mietverträge unverändert bestehen, weshalb auch Mieten unverändert beglichen werden müssen. Möchte ein Mieter über eine Anpassung des Vertrages verhandeln, muss er von sich aus aktiv werden – der Vermieter muss erstmal nichts unternehmen“, so der Rechtsexperte.

Weitere Rechtstipps finden Sie auf unserer Website unter www.roland-rechtsschutz.de/rechtstipps

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Pressestelle ROLAND-Gruppe • Deutz-Kalker Str. 46 • 50679 Köln • www.roland-gruppe.de

Marcus Acker • Telefon: 0221 8277-1490 • presse@roland-gruppe.de



Über ROLAND Rechtsschutz

Die ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG ist ein Premium-Anbieter für Rechtsschutz mit über 60 Jahren Erfahrung. Die Gesellschaft zählt mit Bruttobeitragseinnahmen in Höhe von 477,3 Millionen Euro im Jahr 2019 zu den wachstumsstärksten Anbietern der Branche. Mit einem Marktanteil von mehr als zehn Prozent gehört ROLAND zu den führenden deutschen Rechtsschutz-Versicherern. Zu dem Leistungsangebot des Rechtsschutz-Spezialisten zählen flexible Lösungen sowohl für Privat- als auch für Firmenkunden. Dank der modularen Produktstruktur können Kunden ihren Versicherungsschutz nach Bedarf zusammenstellen.

Mit nur einem Anruf bei ROLAND (0221 8277-500) erhalten Kunden die beste Lösung für jedes rechtliche Problem. ROLAND klärt im ersten Schritt den Versicherungsschutz und bietet unmittelbar die Möglichkeit, die individuelle Rechtslage von einem unabhängigen Rechtsanwalt einschätzen zu lassen. Außerdem stehen den Versicherten von der telefonischen Rechtsberatung über die außergerichtliche Streitbeilegung bis hin zur Empfehlung eines versierten (Fach-)Anwalts alle Wege zu ihrem Recht offen. Führt die erste Wahl nicht zum Erfolg, können Kunden jederzeit einen anderen Service in Anspruch nehmen.

Kurzprofil der ROLAND-Gruppe, Köln

Die Gesellschaften der ROLAND-Gruppe gehören zu den führenden Anbietern von Rechtsschutz-, Schutzbrief- und Assistance-Leistungen. Die Gruppe hat 1.511 Mitarbeiter und Bruttobeitragseinnahmen von 502,3 Millionen Euro sowie Umsatzerlöse von 54,5 Millionen Euro (Geschäftsjahr 2019).

Geschäftsbereiche:

ROLAND Rechtsschutz: 1957 gegründet; gehört heute zur Spitzengruppe deutscher Anbieter; in mehreren europäischen Ländern erfolgreich; Rechtsschutz-Lösungen für Privat-, Unternehmens- und Industriekunden

ROLAND Schutzbrief: führender deutscher Schutzbrief-Anbieter; innovative Schutzbrief-Konzepte für Versicherungen, Industrie und Handel

ROLAND Assistance: B2B-Dienstleistungskonzepte in den Geschäftsfeldern Mobilitätsdienstleistungen, Schadenmanagement und Kunden-Service

Jurpartner Services: Anbieter von Schadenregulierungsleistungen und Online-Rechtsberatung für Rechtsschutz

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Pressestelle ROLAND-Gruppe • Deutz-Kalker Str. 46 • 50679 Köln • www.roland-gruppe.de

Marcus Acker • Telefon: 0221 8277-1490 • presse@roland-gruppe.de