

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Corona und Gewerbemietverhältnisse

Die aktuelle Corona-Problematik hat unmittelbare Auswirkungen auf Gewerberaummietverhältnisse.

Ladeninhaber werden durch Behördenentscheidungen zur Schließung ihrer Geschäfte gezwungen. Andere Betriebe schließen freiwillig wegen Erkrankung oder Gefährdungen ihrer Mitarbeiter. Erhebliche wirtschaftliche Folgen für die Betriebe sind damit verbunden.

Dürfen die Mieter in diesen Fällen die Zahlung ihrer Miete einstellen oder mindern?

Wenn der Mieter oder seine Mitarbeiter einem behördlichen Arbeitsverbot unterliegen, wenn die Mietsache aufgrund von behördlich angeordneten Schließungen nicht genutzt werden kann oder wenn die Räumlichkeiten wegen rückgängiger Kundenfrequenz durch eine Ausgangssperre freiwillig nicht genutzt werden, liegt dies nicht im Einflussbereich des Vermieters. Das Verwendungsrisiko bei der Gewerberaummieta trägt grundsätzlich der Mieter.

Entscheidend ist, ob ein Mangel der Mietsache vorhanden ist.

Dies ist aber nur dann der Fall, wenn die unterlassene Nutzung, gleich aus welchem Grund, unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruhen.

Nutzungseinschränkungen, die mit den betrieblichen Umständen des Mieters im Zusammenhang stehen, befinden sich im Risikobereich des jeweiligen Mieters.

Der Bundesgerichtshof hat eine vergleichbare Entscheidung am 13. Juli 2011 getroffen (XII ZR 189/09).

Es ging dabei um das Inkrafttreten des Nichtraucherschutzgesetzes und dem Verbot, dass in Gaststätten geraucht wird. Der entsprechende Pächter sah dies als Mangel der Gaststätte an und forderte Schadensersatz beim Vermieter.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass ein behördlich angeordnetes Rauchverbot in Gaststätten nicht zu einem Mangel des Pachtgegenstandes geführt hat.

Einschränkungen der Nutzung durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen beziehen sich auf Art und Weise der Betriebsführung und damit auf betriebliche Verhältnisse. Es handelt sich dabei um eine betriebsbezogene Gebrauchseinschränkung.

Die Vertragsparteien sind auch in der aktuellen Situation weiterhin zur Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten verpflichtet. Der Vermieter von Gewerberäumen muss diese weiterhin zum Gebrauch überlassen, der Mieter ist zur Zahlung der vereinbarten Miete verpflichtet.