

# SONDERNEWSLETTER

  
**BAU**

  
**IMMOBILIEN**

  
**UNTERNEHMEN**

  
**VERGABE**

  
**STEUERN**

Gesetz zur Abmilderung der Corona-Krise - **S. 1 f.** ~ Steuererleichterungen - **S. 3** ~ Regeln zur Erhaltung von Mietverträgen - **S. 4 ff.** ~ Webinare - **S. 7**

## Editorial

### DIE CORONA-KRISE ...

... hat für unsere Wirtschaft unabsehbare Folgen. Um die schlimmsten Auswirkungen abzumildern, hat der Deutsche Bundestag gestern ein weitreichendes Gesetzespaket geschnürt. Wir haben in diesem Newsletter unter Federführung von Rechtsanwalt Krull die wichtigsten Punkte für Sie aufbereitet (ab Seite 1) und stehen Ihnen für Rückfragen hierzu gerne zur Verfügung.

Was die ebenfalls beschlossenen Regelungen für die Erhaltung von Mietverträgen angeht, so finden Sie ab den Seiten 4 eine Analyse unseres Mietrechtsexperten Martin Krahl. Auch diesbezüglich unterstützen wir Sie gerne, insbesondere wenn es um die Verhandlung sinnvoller Lösungen zwischen den Mietvertragsparteien geht.

Unsere Steuerabteilung fährt derzeit Sonder-schichten, um unsere Mandanten bei der Beantragung von Kurzarbeitergeld und bei der Stundung von fälligen Steuerzahlungen zu unterstützen. Lesen Sie auf Seite 3 den Beitrag unserer Steuerberaterin Dr. Annette Funk zu Steuererleichterungen anlässlich der Krise .

Was die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft angeht, so dürfen wir Sie auf die Online-Seminare hinweisen, die wir in der nächsten Woche zusammen mit dem Reguvis-Verlag durchführen (S. 8). Wir wollen dort Antworten auf die wichtigsten Fragen zu den rechtlichen Folgen von coronabedingten Leistungsstörungen auf dem Bau geben.

Wir drücken die Daumen, dass Sie gut durch die Krise kommen: Bleiben Sie vor allem gesund!

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Dieckert



## Aktuelles

### GESETZ ZUR ABMILDERUNG DER FOLGEN DER CORONA-KRISE

Um die teilweise erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wirtschaftsleben abzumildern, wurden am 25.03.2020 durch den Bundestag befristete, teilweise massive gesetzliche Änderungen beschlossen. Erleichterungen für Betroffene sind damit nicht nur im Mietrecht, sondern auch in anderen Rechtsgebieten vorgesehen. Die Zustimmung des Bundesrates steht noch aus, wird aber kurzfristig erwartet.

Wir fassen nachfolgend die wichtigsten Regelungen kurz zusammen:

#### INSOLVENZRECHTLICHE SONDERREGELUNGEN

Die Insolvenzantragspflicht wird zunächst bis zum 30.09.2020 ausgesetzt (eine Verlängerung bis zum 30.03.2021 ist möglich). Dies gilt sowohl für den Insolvenzgrund der Zahlungsunfähigkeit als auch der Überschuldung. Allerdings ist Voraussetzung, dass die Insolvenzreife **ursächlich** auf die Folgen der Corona-Krise zurückzuführen ist und Aussicht auf Beseitigung der Zahlungsunfähigkeit besteht. Sollten andere Gründe die Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung herbeigeführt haben, ist die Insolvenzantragspflicht nicht ausgesetzt.

Das Gesetz sieht für den Nachweis der Ursächlichkeit Erleichterungen vor: Sofern die Zahlungsunfähigkeit nicht schon zum 31.12.2019 vorlag, wird gesetzlich vermutet,

dass die Insolvenzgründe der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen und darüber hinaus die Aussicht besteht, die Insolvenzgründe tatsächlich auch zu beseitigen. Zudem liegt die Beweislast für die Kausalität der Pandemie nicht bei dem insolvenzbedrohten Unternehmen, sondern bei demjenigen, der die Pflicht zur Insolvenzantragstellung geltend macht.

Schließlich können keine Fremdsolvenz-anträge durch Gläubiger für einen Zeitraum von drei Monaten gestellt werden, sofern ein Insolvenzgrund erst nach dem 01.03.2020 vorlag.

Diese Regelungen bedeuten in der Praxis Folgendes:

- o Im Zeitraum der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht können Geschäftsführer von haftungsbeschränkten Unternehmen auch nach Eintritt der krisenbedingten Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung Zahlungen im ordnungsgemäßen Geschäftsgang tätigen, ohne dass sie persönlich haftbar werden. Während dieser Phase kann also auch nicht der Tatbestand der Insolvenzsverschleppung erfüllt werden.

*Fortsetzung auf Seite 2*

## Aktuelles

# GESETZ ZUR ABMILDERUNG DER FOLGEN DER CORONA-KRISE

*Fortsetzung von Seite 1*

- o Kreditgewährungen durch Banken oder Dritte, beispielsweise auch Gesellschafter, stellen in dieser Phase keine sittenwidrige Handlung oder strafbare Beihilfe zur Insolvenzverschleppung dar.
- o Sogenannte kongruenten Rechtsgeschäfte, die dem Vertragspartner des insolvenzbedrohten Unternehmens innerhalb der Aussetzungsfrist eine Sicherung oder Befriedigung eines Anspruchs gewähren, sind in einem etwaigen späteren Insolvenzverfahren nicht anfechtbar.

Man kann also innerhalb des o. g. Zeitraums als Gäubiger Zahlungen entgegennehmen, ohne Gefahr zu laufen, dass diese angefochten werden.

## GESELLSCHAFTS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Das Gesetz erleichtert die Abhaltung von Haupt-, Gesellschafter- und Mitglieder- bzw. Eigentümerversammlungen. Vorgesehen ist für Aktiengesellschaften die Durchführung einer präsenslosen Hauptversammlung mit eingeschränkter Anfechtungsmöglichkeit und verkürzter Ladungsfrist.

Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften und Vereine können Beschlüsse im Umlaufverfahren, ohne Zustimmung anderer Gesellschafter führen. Organe von Genossenschaften, Vereine, Stiftungen und Wohnungseigentümergeinschaften bleiben zunächst im Amt, bis neue Organe bestellt sind. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft bleibt dementsprechend auch der Wirtschaftsplan bis zur Fassung eines neuen Planes in Kraft.

## VERTRAGSRECHT/ DAUERSCHULDVERHÄLTNISSE - LEISTUNGSVERWEIGERUNGSRECHT

Vorgesehen ist ein außerordentliches, befristetes Leistungsverweigerungsrecht eines Verbrauchers aus für ihn wesentlichen Dauerschuldverhältnissen.

Hierunter fallen Verträge, die eine über einen längeren Zeitraum sich wiederholende Leistung und Gegenleistung zum Gegenstand haben.

Voraussetzung ist, dass der Schuldner allein aufgrund der Corona-Krise nicht in der Lage ist, seine Verpflichtungen, zu erfüllen, ohne seinen angemessenen Lebensunterhalt oder den seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen zu gefährden.

Diese Regelung gilt auch für sogenannte Leistungen der Grundversorgung wie Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation.

Auch Kleinstunternehmen sind erfasst. Hierzu zählen Unternehmen mit bis zu 9 Beschäftigten und bis zu 2 Mio EUR Jahresumsatz oder bis 2 Mio EUR Bilanzsumme, wobei Einzelunternehmen einer Unternehmensgruppe zusammen gerechnet werden. Ihnen wird das Recht eingeräumt, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs aus einem Dauerschuldverhältnis, das vor dem 08.03.2020 geschlossen wurde, bis zum 30.06.2020 zu verweigern. Voraussetzung ist, dass das Unternehmen die Leistung kausal infolge der Corona-Pandemie nicht erbringen kann oder die Leistungserbringung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen des Unternehmens nicht möglich wäre.

Aber: Das Leistungsverweigerungsrecht des Schuldners darf dann nicht ausgeübt werden, wenn dies wiederum die wirtschaftlichen Grundlagen des Betriebes des Gläubigers gefährden würden. In diesem Falls steht dem Schuldner ein Kündigungsrecht zu.

Für Wohn- und Gewerberaummietverträgen gelten Sonderregelungen (siehe Beitrag RA Martin Krahl).

## DARLEHENSRECHT

Für Darlehensverträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern wird ein Kündigungsrecht für Verträge eingeführt, die vor dem 15.03.2020 geschlossen wurden. Demnach ist eine Darlehenskündigung wegen Darlehensverzuges oder wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse bis 6 Monate nach Fäl-

ligkeit der jeweiligen Forderung ausgeschlossen.

Hat die Corona-Krise beim Darlehensnehmer zu Einnahmeausfällen geführt und würde die Zahlung der jeweils infrage stehenden Forderung seinen angemessenen Lebensunterhalt gefährden, so sind Ansprüche des Darlehensgebers auf Zins- oder Rückzahlung des Darlehens, die in dem Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.09.2020 fällig werden, für die Dauer von 6 Monaten gestundet.

Das Gesetz sieht des Weiteren eine Ermächtigung der Bundesregierung vor, eine Rechtsverordnung zu erlassen, wonach die vorstehenden Regelungen wiederum auch für Kleinstunternehmen gelten sollen.

## FAZIT:

Die Neuregelungen sind angesichts der akuten und in dieser Form nicht vorhersehbaren gravierenden Auswirkungen der Corona-Krise auf Verbraucher und Unternehmen aller Branchen (überlebens-)wichtig. Gleichwohl werfen die Vorschriften Abgrenzungs- und Auslegungsfragen auf. Wann genau liegt eine wirtschaftliche Existenzgefährdung vor, die kausal auf die Pandemie zurückzuführen ist? Wie kann das nachgewiesen werden? Dies wird möglicherweise erst in nachfolgenden Rechtsstreitigkeiten geklärt werden können. Momentan bleibt zu hoffen, dass alle Beteiligten mit Augenmaß handeln.

Falls erforderlich, stehen wir Ihnen zu diesen Fragen beratend zur Verfügung.

**Autor:** Thorsten Krull, RA  
thorsten.krull@dieckert.de



## Aktuelles

# STEUERERLEICHTERUNGEN AUS ANLASS DER CORONA-KRISE FÜR UNTERNEHMEN UND SELBSTÄNDIGE

**Bundesministerium der Finanzen - Schreiben v. 19.03.2020, Gleichlautende Ländereilasse zum Gewerbesteuermessbetrag v. 19.03.2020, Mitteilung der Steuerberaterkammer Berlin vom 24.03.2020, Beratung zum CoVisAG v. 25.03.2020 u. a.**

Nahezu täglich erreichen uns derzeit neue Informationen zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die eine noch nie dagewesene Herausforderung für alle Bereiche der Gesellschaft darstellt. Dazu gehören zahlreiche Regelungen und Verordnungen in fast allen Rechtsgebieten. So hat die Bundesregierung Maßnahmepakete beschlossen, die die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise abmildern sollen. Darin enthalten sind auch Erleichterungen, die das Steuerrecht betreffen.

## ZINSLOSE STEUERSTUNDUNGEN UND HERABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

So können Unternehmer und Selbstständige, die nachweislich unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen sind, zinslose Steuerstundungen bis zum 31. Dezember 2020 beantragen. Auch die Herabsetzung der Vorauszahlungen und des Steuermessbetrags für Gewerbesteuervorauszahlungen können beim Finanzamt bzw. bei der Gemeinde beantragt werden.

**Wichtig:** Hierbei ist auch eine Anpassung der bereits für das I. Quartal 2020 entrichteten Vorauszahlungen möglich.

Alle Maßnahmen haben zum Ziel, bei den Unternehmen zu einer Verbesserung der Liquiditätssituation durch Zufluss bzw. Entlastung zu führen. Hier gilt es schnell zu handeln, damit der beabsichtigte Erfolg eintritt. Da dies wohl nicht innerhalb der nächsten drei Wochen garantiert werden kann, ist es sehr zu begrüßen, dass diese staatlichen Hilfen durch die jüngsten Neuregelungen zum Insolvenzrecht flankiert werden, vgl. Beitrag 1 dieses Newsletters. Um Vorauszahlungen zum Beispiel zur Ein-

kommensteuer bzw. Körperschaftsteuer herabsetzen zu lassen, genügt es, nachzuweisen, dass die Einkünfte im laufenden Jahr voraussichtlich geringer sein werden. Das wird deutlich durch einen Auftragsrückgang, Stornierungen oder bei Geschäften mit angeordneten Schließungen.

An die Bewilligung der Stundung sollen die Finanzämter keine strengen Anforderungen stellen. Unternehmen müssen natürlich darlegen, dass sie unmittelbar betroffen sind. Den Wert entstandener Schäden müssen sie aber nicht im Einzelnen belegen, betont das Bundesfinanzministerium. Diese Maßnahme betreffen die Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie die Umsatzsteuer.

*„Sobald klar ist, dass die Einkünfte der Steuerpflichtigen im laufenden Jahr voraussichtlich geringer sein werden als vor der Corona-Pandemie erwartet, werden die Steuervorauszahlungen unkompliziert und schnell herabgesetzt“, so das Finanzministerium. Die Liquiditätssituation wird dadurch verbessert.*

**Hinweis:** Die Finanzämter sind für den Publikumsverkehr geschlossen. Die Anträge können per Post oder per E-Mail gestellt werden.

## VOLLSTRECKUNGSMASSNAHMEN

Die Finanzämter sollen auf Vollstreckungsmaßnahmen, zum Beispiel Kontopfändungen oder Säumniszuschläge, bis Ende 2020 verzichten, wenn die fällige Steuerzahlung unmittelbar auf die Corona-Krise zurückzuführen ist.

## VERSPÄTUNGSZUSCHLÄGE

Soweit es durch die sog. Corona-Krise zu Verspätungen bei der Abgabe von Steueranmeldungen kommen sollte, sind die Finanzämter angehalten worden, etwaige Verspätungszuschläge zu erlassen. Bei neuerlichen Fristüberschreitungen sollen erst

gar keine Verspätungszuschläge mehr festgesetzt werden.

## UMSATZSTEUER-SONDERVORAUSZAHLUNG

Seit gestern ist es nunmehr auch in der Region Berlin-Brandenburg möglich, dass Mandanten auf Antrag eine Erstattung der Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung bei Dauerfristverlängerung erhalten (in Brandenburg „allgemein“, in Berlin in „begründeten Einzelfällen“). Die Sondervorauszahlungen werden damit „auf Null gestellt“; bereits gezahlte Beträge werden von den Finanzämtern in voller Höhe erstattet. Der Antrag soll durch eine berichtigte Meldung der Sondervorauszahlung - möglichst auf elektronischem Wege - erfolgen.

Zu diesen Regelungen bleiben im Hinblick auf die Umsetzung und Handhabung noch viele Fragen offen. Weitere Klärung ist in den nächsten Tagen zu erwarten.

## FAZIT

Durch die eingeleiteten Maßnahmen wird Zeit gewonnen. Die Steuerstundungen können Probleme kurzfristig lösen. Eine Reihe von Unternehmen wird nach der Krise ihre Aufträge wieder weitgehend abarbeiten können. In jedem Fall stehen den Unternehmen eine Reihe von Hilfsangeboten zur Verfügung, die es zu nutzen gilt.

Für Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

**Autorin:** Dr. Annette Funk, StBin  
annette.funk@dieckert.de



## Aktuelles

# GEWERBEMIETE UND CORONA/ COVID-19-PANDEMIE

## Zusammenfassung der aktuellen gesetzlichen Änderung und die Möglichkeit der Vertragsanpassung unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage und der Qualifikation der behördlichen Schließung als Mangel

Die Corona / COVID-19-Pandemie trifft Mieter und Vermieter gleichermaßen und sorgt über Berlin hinaus in ganz Deutschland für Verunsicherung.

Im Bemühen, die schwerwiegenden wirtschaftlichen Folgen abzufedern und dabei die Interessen der Mieter, der Vermieter und der Gesamtgesellschaft nicht aus den Augen zu verlieren, hat am 23.03.2020 ein Gesetzesentwurf (COVID-19-Insolvenzaussetzungsgesetz – COVInsAG) das Bundeskabinett passiert und wurde am Mittwoch, den 25.03.2020 vom Bundestag verabschiedet.

Die Eckpunkte der mietvertraglich relevanten Regelungen:

- Sowohl private als auch gewerbliche Mieter (und auch Pächter) können in den kommenden drei Monaten ihre Mietzahlungen reduzieren oder einstellen, ohne dass der Vermieter deshalb kündigen kann. Notwendig ist hierfür die „Glaubhaftmachung“ des Mieters, dass er wegen der Pandemie an der Leistung der Miete gehindert ist.
- Der Mieter muss die so aufgelaufenen Mietschulden jedoch bis zum 30.06.2022 nachzahlen.

### Der Gesetzesentwurf im Wortlaut:

#### § 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

*(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte blei-*

*ben unberührt.*

*(2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.*

*(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.*

Diese Regelung wird am 01.04.2020 in Kraft treten.

Zudem wird es einen Härtefall-Fonds für Vermieter geben, die durch die ausbleibenden Mietzahlungen in wirtschaftliche Schieflage geraten. Die genaue Ausgestaltung bleibt abzuwarten.

### Aus der Gesetzesbegründung:

Für die Mieter wird es insbesondere ein Problem sein, die laufende Miete für Wohnbeziehungsweise Gewerbeflächen zu begleichen. Ebenso betroffen sind Pächter, die eine Pacht zu entrichten haben. Bei der Wohnraummiete lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Anteil der bruttowarmer Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen) im Jahr 2017 bei immerhin 29 Prozent.

Mietverhältnisse können aus wichtigem Grund aber bereits dann außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Es ist zu erwarten, dass sich die Einnahmeverluste der vorgenannten betroffenen Personen auf durchschnittlich mehr als zwei Monatsmieten belaufen werden.

### STELLUNGNAHME

Während der Mieterbund gefordert hatte, die Mietzahlung für ein Jahr lang auszusetzen, üben der Eigentümerverband Haus & Grund sowie der Bundesverband freie Immo-

bilien- und Wohnungsunternehmen starke Kritik an einer pauschalen Stundung, insbesondere der „Glaubhaftmachung“.

Nach der Gesetzesbegründung muss der Mieter zur Glaubhaftmachung Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit (vergleiche BGH, Beschluss vom 21.12.2006, Aktenzeichen IX ZB 60/06, Rn. 11), dafür gibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Hier ist ein gewisses Missbrauchspotenzial absehbar.

Unabhängig davon, dass es dem Vermieter verwehrt ist, im oben genannten Zeitraum aufgrund von Mietzahlungsrückständen zu kündigen, befinden sich bereits zahlreiche Mieter und Vermieter, sowohl in Wohn- als auch in Gewerbemietverhältnissen, im Gespräch darüber, ob und zu welchen Konditionen das gemeinsame Mietverhältnis die Pandemie überstehen kann.

Oftmals ist eine faire Verteilung der schwerwiegenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf beide Parteien sinnvoll. Nicht nur der Mieter hat ein Interesse daran, mit seinen finanziellen Einbußen nicht allein gelassen zu werden, auch der Vermieter hat ein Interesse an einem lebenden Mietverhältnis. Wenn der Mieter ausfällt, ist – insbesondere in Gewerbaumietverhältnissen – unsicher, wie schnell sich ein neuer zahlender Mieter findet. Endet das Mietverhältnis im Streit, so ist derzeit kaum absehbar, wann die Gerichte über einen etwaigen Räumungsanspruch verhandeln können. Bis zur rechtskräftigen Entscheidung haben sich gegebenenfalls Mietausfälle akkumuliert, die auch den Vermieter in wirtschaftliche Bedrängnis bringen können.

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass – gemäß des Grundsatzes pacta sunt servanda – beide Parteien nach wie vor zur Leistung verpflichtet sind, so also der Mieter auch zur Zahlung des Mietzinses.

Fortsetzung auf Seite 5

## Aktuelles

# GEWERBEMIETE UND CORONA/COVID-19-PANDEMIE

*Fortsetzung von Seite 4*

Unter Umständen ist jedoch eine Mietminderung möglich, wenn die behördliche Schließung einen Mietmangel darstellt. Ebenso kann eine Absenkung des Mietzinses oder sogar eine Kündigung des Mietvertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht gezogen werden.

## BEHÖRDLICHE SCHLISSUNG ALS MIETMANGEL

Gegenwärtig werden zahlreiche staatliche Maßnahmen gemäß §§ 28 und 32 des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 zur Eindämmung des Coronavirus (SARS-CoV-2) erlassen, die die Frage aufwerfen, ob die behördliche Schließung und die fehlende Möglichkeit zur Nutzung des Mietobjekts einen Mietmangel darstellt.

Wenn die Mietsache aufgrund teilweiser oder vollständiger Nichtnutzbarkeit einen Mangel aufweist, ist der Mieter berechtigt, je nach Einschränkung eine dem Grad der Einschränkung der Nutzbarkeit entsprechende anteilige Mietminderung von bis zu 100 % geltend zu machen.

Der Vermieter ist grundsätzlich dafür verantwortlich, dass einem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache keine rechtlichen Beschränkungen oder Hindernisse entgegenstehen, die sich insbesondere aus der Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ergeben können.

Das Verwendungsrisiko hingegen trifft grundsätzlich den Mieter, es sei denn, der Verwendungszweck ist Vertragsinhalt geworden oder der Vermieter hat vertraglich dieses Risiko übernommen.

Wann eine öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkung einen Mangel an der Mietsache darstellt, hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden (beispielhaft: BGH, Urteil vom 13.07.2011 – XII ZR 189/09): Die Verantwortung des Vermieters beschränkt sich auf diejenigen

Umstände, die sich auf die konkrete Lage und Beschaffenheit der Mietsache beziehen, also objektbezogen sind.

Die betriebsbezogenen Umstände sind jedoch – ohne eine anderslautende vertragliche Vereinbarung – Sache des Mieters.

Die behördlichen Schließungen aufgrund der COVID-19-Pandemie sind ausweislich der einzelnen Landesverordnungen jedoch betriebsbezogene, nicht objektbezogen. Untersagt ist beispielsweise im Fall eines Fitnessstudios nicht die Unterhaltung des Fitnessstudios in jeweiligen konkreten Objekt, sondern die Betreibung eines Fitnessstudios allgemein.

Ein Mietminderungsanspruch des Mieters kommt aus diesem Grund also nicht in Betracht.

Hierzu vertiefend: Dr. Peter Günter: Der Einfluss öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen auf mietvertragliche Vereinbarungen (NZM 2016, 569).

Geprüft werden sollte im Einzelfall jedoch die vertragliche Regelung der vereinbarten Nutzungsmöglichkeiten. Hier könnte im Wege einer AGB-Klausel oder einer Individualabrede die dargestellte Verantwortungsverteilung in die eine oder andere Richtung verschoben worden sein.

## WEGFALL DER GESCHÄFTSGRUNDLAGE

Bei Abschluss langfristiger Gewerberaummietverträge stehen die Parteien stets von dem Problem, die entscheidungserheblichen Umstände während der Vertragslaufzeit realistisch vorherzusehen.

Im Hinblick auf die aktuelle COVID-19-Pandemie kann man sicherlich keiner Vertragspartei vorwerfen, diese nicht vorhergesehen zu haben.

Mieter könnten nach den Grundsätzen der sogenannten „Störung der Geschäfts-

grundlage“ gemäß § 313 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Vertragsanpassungen haben.

Voraussetzung ist, dass sich nach Abschluss des Vertrages besondere Umstände ergeben, die zu einer schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsbeziehung führen.

Vereinfacht ist zunächst festzuhalten, dass das Ertrags- oder Verwendungsrisiko grundsätzlich beim Gewerberaummieter liegt. Das Risiko einer besonders schweren Äquivalenzstörung, also einer Störung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung, ist dagegen von den Parteien angemessen zu verteilen.

In den zu dieser Frage bereits entschiedenen Fällen hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage beschäftigt, wann eine Äquivalenzstörung vorliegt, die einen Wegfall der Geschäftsgrundlage rechtfertigt.

Die „Opfergrenze“, d.h. die unzumutbare Überschreitung des allgemeinen vertraglichen Risikos einer Äquivalenzstörung wird zum einen vom Umfang der Risikoübernahme, d.h. den Erwartungen, die die Parteien redlicherweise bereits bei Vertragsabschluss im Hinblick auf die gesamte Länge der Vertragslaufzeit haben mussten, zum anderen vom Ausmaß der auf Grund der Äquivalenzstörung zu erwartenden wirtschaftlichen Nachteile, und damit u.a. von der Länge der Restlaufzeit des Vertrags bestimmt.

Der Bundesgerichtshof fordert ein Ungleichgewicht, das „schlechthin unzumutbar“, den „marktwirtschaftlichen Verhältnissen nicht annähernd“ entspricht und zu einem „mit Recht und Gesetz schlechthin nicht mehr vereinbarenden Ergebnis“ führt.

Dies lässt sich im Hinblick auf die vorliegende Krise durchaus diskutieren.

*Fortsetzung auf Seite 6*



## Aktuelles

# GEWERBEMIETE UND CORONA/ COVID-19-PANDEMIE

*Fortsetzung von Seite 5*

So ist eine Vertragsanpassung beispielsweise im Segment Ferienwohnung eher unwahrscheinlich, da die gewerblichen Zwischenmieter darauf verwiesen werden können, Wohnmietverträge abzuschließen. Der hierbei entstehende Gewinnausfall ist meist sowohl unter der Opfergrenze und letztlich dem Verwendungsrisiko des Mieters zuzuweisen.

Bei einer teilweisen Unmöglichkeit der Nutzung, zum Beispiel bei Gaststätten, die noch ausliefern dürfen, ist die Bewertung einzelfallabhängig, aber wohl für den Mieter schwer durchsetzbar.

Ist eine Nutzung jedoch überhaupt nicht mehr möglich (Boulderhallen, Fitnessstudios etc.), so spräche zunächst einiges dafür, eine Vertragsanpassung argumentativ untermauern zu können.

Zu beachten ist jedoch, dass die Pandemie zeitlich begrenzt ist und die Nutzungseinschränkung möglicherweise in wenigen Wochen oder Monaten wieder wegfällt. Die Anpassung kann deshalb nur temporär beansprucht werden, da letztlich auch die die Nutzbarkeit verhindernden Umstände nur temporärer Natur sind. Dies ist bei Prüfung der Unzumutbarkeit zu berücksichtigen. Ein auf zehn Jahre angelegtes Gewerberaummietverhältnis wird im Hinblick auf eine sechsmonatige Nutzungsuntersagung anders zu bewerten sein, als ein auf zwei Jahre angelegter Mietvertrag.

Rechtsfolge wäre eine Vertragsanpassung im Hinblick auf die Herabsetzung des Mietpreises und als Ultima Ratio die Kündigung des Mietvertrages. Aus Gründen der Vertragstreue und der Verkehrssicherheit ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen und dem Willen beider Partner Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen. Die Kündigung wird der Mieter wohl nur im Wege einer Exit-Strategie verfolgen, sodass das Verhandlungsziel meistens die Anpassung im Sinne einer Herabsetzung des Mietpreises sein wird.

Die Anpassung tritt hierbei nicht kraft Gesetzes ein. Die durch die veränderten Umstände

benachteiligte Partei muss den Anspruch auf Vertragsanpassung geltend machen. Wirkt die andere Partei an einer solchen Vertragsanpassung nicht mit, so stellt dies eine Vertragspflichtverletzung dar, die nach § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet.

Zur Vertiefung: Kluth, Freigang: Wirtschaftliches Risiko und Äquivalenzstörung – Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage bei langfristigen Gewerberaummietverträgen (NZM 2006, 41)

## FAZIT

Letztlich kommt es also wieder auf den Einzelfall an, inwiefern eine Mietminderung, ein Anspruch auf Vertragsanpassung oder sogar ein Kündigungsrecht besteht.

Unabhängig davon, wie die Gerichte diese Fragen letztlich in Zukunft entscheiden werden, haben sowohl Mieter als auch Vermieter ein großes Interesse daran, die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie im laufenden Vertragsverhältnis auszugleichen.

Im Rahmen der Vergleichsverhandlungen können die aufgeführten Ansätze durchaus dafür sorgen, dass die beiden Parteien im Wege einer angemessenen Risikoverteilung eine ausgewogene Lösung finden. Bei der Bewertung Ihrer rechtlichen Situation, den strategischen Möglichkeiten und den Vertragsverhandlungen steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung. In Anbetracht der gegenwärtigen Lage können Telefon- und Videokonferenztermine vereinbart werden.

**Autor:** Martin Krah, RA  
martin.krah@dieckert.de



## IMPRESSUM

### Herausgeber, V.i.S.d.P.:

RA Dr. Ulrich Dieckert  
DIECKERT  
Recht und Steuern GbR

Gertraudenstraße 20  
10178 Berlin  
Telefon: 030 278707  
Telefax: 030 278706  
[berlin@dieckert.de](mailto:berlin@dieckert.de)

### Redaktion/Beiträge:

Dr. Ulrich Dieckert, RA  
Bernd Kimmich, RA  
Hendrik Bach, RA  
Markus Fiedler, RA  
Konstantin Trakis, RA  
Christian Zeiske, RA  
Martin Krah, RA  
Chantal Hasselbach, RAin  
Thorsten Krull, RA  
Dr. Annette Funk, StBin

[dieckert.de](http://dieckert.de)  
[bauleiterschulung.de](http://bauleiterschulung.de)  
[dieckert-baurecht.de](http://dieckert-baurecht.de)  
[drohnenrecht.de](http://drohnenrecht.de)

bauleiterschulung.de

# WEBINARE ZU DEN AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE AUF DIE ERFÜLLUNG VON BAUVERTRÄGEN

Bekanntlich führt unsere Kanzlei regelmäßig Schulungen zu baurechtlichen Themen durch. Aufgrund der Corona-Krise mussten wir unser Schulungsprogramm für die nächsten Wochen auf Eis legen. Statt dessen führen wir verstärkt Online-Seminare (sog. Webinare) durch, um unsere Mandanten über aktuelle baurechtlichen Themen auf dem Laufenden zu halten.

Im Vordergrund stehen dabei die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Erfüllung von Bauverträgen. Wir haben diesbezüglich zusammen mit dem Reguvis Verlag eine Serie von Webinaren aufgelegt, in denen wir Auskunft zu den wichtigsten Fragen geben wollen. Auf die nachstehende Seminarankündigung des Verlages dürfen wir verweisen:

**Konditionen:**

€ 129,00 zzgl. USt pro Teilnehmer

**Anmeldung:** über die Website von Reguvis, „Veranstaltungen“ ([www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)).  
Fragen zum Webinar richten Sie bitte per E-Mail an: [bettina.kronier@reguvis.de](mailto:bettina.kronier@reguvis.de) oder an: [evelyn.stark@dieckert.de](mailto:evelyn.stark@dieckert.de)

## WEBINAR „AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE AUF DIE ERFÜLLUNG VON BAUVERTRÄGEN“

Erfahren Sie, wie mit Leistungsstörungen aufgrund der Corona-Krise bei der Abwicklung von Bauverträgen umzugehen ist und welche wechselseitigen Rechte und Pflichten bestehen.

**Zielgruppe:** alle am Bau Interessierten und Beteiligten (Baufirmen, Architekten, Ingenieure, Baujuristen, Vergabestellen)

**Datum:**

Dienstag, 31.03.2020,  
10:00 bis ca. 11:30 Uhr

Donnerstag, 02.04.2020,  
14:00 bis ca. 15:30 Uhr

**Referent:** RA Dr. Ulrich Dieckert

**Dauer:**

ca. 1,5 Std. (inkl. ½ Std.  
Fragenbeantwortung im Anschluss)