

## Hilfsprogramm für Gewerbemieten jetzt!

Sigrid Guardia, Rechtsanwältin bei Bottermann Khorrami, fürchtet immer mehr langwierige Auseinandersetzungen um coronabedingte Mietminderungen. Der Gesetzgeber müsse daher eine schnelle Lösung anbieten.

**K**lar war schon beim ersten Corona-Lockdown, dass viele Gewerbemieten aufgrund der staatlich angeordneten Beschränkungen massive Probleme haben werden, weiterhin ihre Miete zu zahlen. Denn Einnahmeausfälle verursachen nun einmal Zahlungsschwierigkeiten. Aber können Corona-Schließungen pauschal als Störung der Geschäftsgrundlage gelten und damit Mietreduzierungen rechtfertigen? Mit der zweiten Welle jedenfalls ist der Diskussions- und Beratungsbedarf wieder gestiegen – bei Gewerbemietern genauso wie bei Vermietern.

Um mit coronabedingten wirtschaftlichen Auswirkungen fertig zu werden, geht es um eine angemessene Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter, und zwar jetzt und nicht



Sigrid Guardia. Quelle: BK Law

irgendwann. Für geeignete Konditionen, mit denen beide Seiten gut durch die Krise kommen, ist ein partnerschaftliches Verhandeln auf Augenhöhe unerlässlich.

Dass dies nicht immer gelingt, zeigt die Beratungspraxis und die zunehmende Zahl von Rechtsstreitigkeiten zur Frage der vollen oder reduzierten Mietzahlungspflicht von Einzelhändlern während der Pandemie. Die ersten Landgerichtsurteile dazu sind uneinheitlich. Bis Urteile von Oberlandesgerichten und vom BGH vorliegen, können Jahre vergehen. Was Mieter und Vermieter von Gewerbeflächen aktuell aber brauchen, sind schnelle und rechtssichere Lösungen.

Die zum Jahresende erfolgten Neuregelungen im Gewerbemietrecht enthalten eine gesetzliche Klarstel-

lung, dass die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Das bedeutet aber nicht, dass Gewerbemieten automatisch zur Mietreduzierung berechtigt sind. Es kommt nach wie vor auf sämtliche Umstände des Einzelfalls und vor allem darauf an, ob das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist.

Erklärtes Ziel des Gesetzgebers ist, die Verhandlungsposition der Gewerbemieten zu stärken. Dabei lässt er aber außer Acht, dass Vermieter infolge von Mietausfällen bei weiter bestehenden Kreditverbindlichkeiten ebenfalls in eine wirtschaftliche Schieflage geraten können.

Sinnvoll wäre daher unter anderem ein zeitlich begrenztes Mietenhilfsprogramm, bei dem sich Vermieter, Mieter und öffentliche Hand die Lasten teilen. Damit würden die coronabedingten wirtschaftlichen Auswirkungen für beide Parteien abgefedert und der drohenden Verödung der Innenstädte entgegengewirkt.

*Lesen Sie dazu auch „Der Handel sitzt jetzt am längeren Hebel“, Seite 13 dieser Ausgabe.*