



LiveMusikKommission
Verband der Musikspielstätten
in Deutschland e.V.

SONDER-INFOBRIEF Corona #7

Thema GEWERBEMIETEN

Mietverträge und Beziehungen zum Vermieter sind individuell, deshalb sind grundsätzliche Aussagen schwierig.

Hier wollen wir Dinge zusammenstellen, die sich vor allem aus den Aussagen der von uns kontaktierten Rechtsanwaltskanzleien ergeben. Es gibt unterschiedliche Bewertungen, aber alle sehen vollständige Mietzahlungen für ausfallende Gewerbenutzung kritisch.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit für einen **Zahlungsaufschub**:

"Mieter und Pächter kann für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 nicht wegen ausgefallener Mietzahlungen aufgrund der COVID-19-Pandemie gekündigt werden. Die Miete bleibt für diesen Zeitraum weiterhin fällig; es können auch Verzugszinsen entstehen. Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 müssen bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden, sonst kann den Mietern wieder gekündigt werden. Mieter müssen im Streitfall glaubhaft machen, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht." [Quelle](#) beim BMJV.

Die Frage, ob ihr trotz der Schließung eurer Betriebe die Miete in voller Höhe weiterzahlen müsst, kann leider nicht eindeutig beantwortet werden. Ihr könnt euch an diesen Aussagen der Juristen orientieren und danach handeln.

Die Kanzleien in Berlin und Hamburg empfehlen, Mietzahlungen für den Club momentan nur unter Vorbehalt zu leisten. Die Frankfurter Kanzlei gibt noch ein paar Hinweise, wie eine Mietminderung erwirkt werden kann.

Die Empfehlung der **Kanzlei Härting** aus Berlin in ihren FAQs:

Warum empfehlen wir dringend, **Mietzahlungen unter Vorbehalt** zu stellen?

Die Zweckentfremdungsfälle sind den Corona-Fällen nicht unähnlich, aber natürlich nicht gleich. Daher erlauben sie keine sichere Prognose, wie die Gerichte über Minderungsrechte der Mieter in Corona-Fällen entscheiden werden. Allerdings lässt sich mit Sicherheit sagen, dass ein Minderungsrecht sehr ernsthaft in Betracht kommt. Wer daher als Gastronom, Einzelhändler oder anderer Gewerbetreibender die nächste Monatsmiete überweist, sollte die

Zahlung unter Vorbehalt leisten. Ansonsten droht später Streit, ob das Minderungsrecht durch die vorbehaltlose Zahlung entfallen ist (vgl. etwa BGH vom 4.9.2018, Az. VIII ZR 100/18, Rn. 16 ff.). [Quelle](#)

Kontakt aufnehmen, ins Gespräch gehen.

Auch die Hamburger **Kanzlei Beiler Karl Platzbecker & Partner** aus Hamburg empfiehlt:

Der Mieter sollte in jedem Fall mit seinem Vermieter in Kontakt treten und mit diesem über eine Stundung, möglicherweise auch über eine kurzfristige Reduzierung der Miete verhandeln. Den Vermieter trifft in einer solchen Situation die Pflicht, sich solchen Verhandlungen nicht zu verschließen. Bleiben die Verhandlungen erfolglos, sollte die Miete bei langfristigen Mietverhältnissen – sofern sie noch gezahlt werden kann – gezahlt werden, allerdings unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Rückforderung. Andernfalls geht der Mieter das Risiko einer fristlosen Kündigung ein, sofern die rückständige Miete zwei Monatsmieten erreicht oder über zwei aufeinanderfolgende Monate mindestens eine Monatsmiete. Abzuwarten bleibt aber, inwiefern der Gesetzgeber die angekündigten mietrechtlichen Maßnahmen zum Schutz der Mieter konkret umsetzt. So sollen die Kündigungsmöglichkeiten vorübergehend eingeschränkt werden, wenn der Mieter wegen der Corona-Krise in Zahlungsverzug gerät.

[Anmerkung v. 30.03.2020: Nach dem am 27. März 2020 verabschiedeten Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat der Gesetzgeber die mietrechtlichen Vorgaben nun konkret ausgestaltet.

Das Gewerbemietverhältnis kann danach durch den Vermieter nicht alleine aus dem Grund gekündigt werden, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 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. In der Praxis zeigt sich bereits unmittelbar, dass zahlreiche Unternehmen ankündigen, die Mietzahlungen vorübergehend auszusetzen.

Mietern kann daher dazu geraten werden, diese vorübergehende Einschränkung des Kündigungsrisikos nach einer sorgfältigen Liquiditätsbetrachtung ggf. dazu zu nutzen, um mit dem Vermieter in die Verhandlung über eine Stundung laufender Mieten bis einschließlich Juni 2020 einzutreten.] Möchte der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, sollte er sich darüber bewusst sein, dass der Vermieter die fristlose Kündigung für unwirksam halten und die Miete daher bis zum Ablauf der Frist zur ordentlichen Kündigung weiterverlangen könnte – der Mieter müsste sich dann auch darauf einstellen, dass der Vermieter sich zunächst an der Kautionschadlos hält und ggf. im Nachgang über Zahlungsansprüche gestritten wird.

Bei Mietverträgen, die sich auf die Anmietung von Räumen oder Grundstücken zu bestimmten, einzelnen (Veranstaltungs-)Terminen beziehen, sollte aus Mietersicht eine vorsorgliche, außerordentliche Kündigung erfolgen. Zu beachten ist, dass in vielen Gewerberaummietverträgen eine Schriftform der Kündigung gefordert wird. Die Kündigung sollte also eigenhändig durch den/die Mieter (bei mehreren Mietern alle Mieter!) unterschrieben und dann dem Vermieter zugestellt werden. Dies sollte – sofern möglich – durch persönliche Übergabe oder Einwurf in den Briefkasten unter Mitnahme eines Zeugen erfolgen, andernfalls durch Zustellung per Einschreiben (Einwurf). Parallel kann auch per E-Mail gekündigt werden. Die Kündigung nur per E-Mail wird aber in vielen Fällen alleine nicht ausreichen.

Daher sollte nach Möglichkeit in jedem Fall ein Einvernehmen mit dem Vermieter hergestellt werden. [Quelle](#)

Mietminderung

Die Kanzlei **LATHAM & WATKINS LLP**. aus Frankfurt empfiehlt zumindest auf eine Mietminderung zu pochen und gibt folgende Argumente dafür vor:

*“(….)vorrangig ist allerdings an eine Mietminderung nach **§ 536 BGB** zu denken. Eine Mietminderung kann nämlich auch auf Umstände gestützt werden, die außerhalb der Mietsache liegen und die der Vermieter nicht zu vertreten hat. In der Vergangenheit ist etwa die Überschwemmung einer Gewerbefläche im Zusammenhang mit einer Naturkatastrophe („Jahrhunderthochwasser“) als 100-iger Mietminderungsgrund anerkannt worden. Rechtsprechung oder qualifizierte Meinungsäußerungen in der rechtswissenschaftlichen Literatur zur gegenwärtigen Situation liegen naturgemäß noch nicht vor. Gerade auch aus diesem Grund sollten sich Ihre Mitglieder in Verhandlungen mit dem Vermieter stets auf ein Recht zur Mietminderung berufen.*

*Zusätzlich sollten sich die Mieter auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage nach **§ 313 BGB** berufen. Danach kann eine Vertragsanpassung verlangt werden, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Derartige „Umstände des Einzelfalls“ sind stets nur ganz außergewöhnliche Umstände. In Verhandlungen mit Vermietern lässt sich gleichwohl gut argumentieren, dass die derzeitigen Umstände extrem außergewöhnlich sind.*

ABER zu bedenken gilt: *Mit welchen Aussichten die Miete gemindert bzw. angepasst werden kann, hängt vom Einzelfall ab, insbesondere auch welche Nutzung des Mietobjekts vertraglich vorgesehen ist. Der rechtliche Ausgangspunkt für Verhandlungen mit Vermietern erscheint uns auf den ersten Blick nicht schlecht. Wir werden diese Frage jedoch noch einmal genau prüfen und uns hierzu noch einmal melden. Quelle: E-Mail*

Aufgrund der vorliegenden Einschätzungen haben wir eine **Mustervorlage** recherchiert, angepasst und juristisch gegenchecken lassen. Mit ihr könnt ihr den Erstkontakt zum Vermieter aufnehmen.

Diese steht hier zum Download:

[LiveKomm Musterschreiben Miete](#)

Quellen und Danke!:

Kanzlei Härting:

www.haerting.de/neuigkeit/haerting-helpline-warum-wir-dringend-gewerbemietern-empfehlen-die-aprilmiete-nur-unter

Kanzlei Beiler Karl Platzbecker & Partner:

corona.bkpkanzlei.com/

Kanzlei LATHAM & WATKINS LLP

Wenn Sie diese E-Mail (an: {EMAIL}) nicht mehr empfangen möchten, können Sie diese [hier](#) kostenlos abbestellen.

LiveMusikKommission e.V.
Kastanienallee 9
20359 Hamburg
Deutschland

015156868432
christian.ordon@livekomm.org
www.livekomm.org

CEO: Geschäftsführender Vorstand (Karsten Schölermann, Axel Ballreich, Steffen Kache, Olaf Möller)

Register: Amtsgericht Hamburg VR 21630

Tax ID: 17 / 458 / 00374

