CORONA-KRISE: MUSS ICH ALS UNTERNEHMER NUN KEINE MIETE MEHR BEZAHLEN?

Kurz nach Inkrafttreten der neuen zivilrechtlichen Maßnahmen war der Aufschrei groß, als große Handelskonzerne die Mietzahlungen für ihre Ladengeschäfte aussetzten. Aber können Unternehmen einfach so agieren? Wie sieht die rechtliche Grundlage aus und für wen ist diese Neuregelung eigentlich gedacht?

Geht das so einfach? Muss ich als Unternehmer nun auch keine Miete mehr bezahlen?

Hintergrund: Bei einem Mietrückstand von zwei Monatsmieten droht sowohl bei einer gewerblichen Miete als auch bei der privaten Miete von Wohnraum eine Kündigung. Um gewerbliche und private Mieter vor dem Verlust der Mietsache und damit der Grundlage ihres Betriebs bzw. der Wohnung zu schützen, wenn sie wegen Corona-Krise bedingter Zahlungschwierigkeiten die anstehenden Miete nicht zahlen können, ist nun eine gesetzliche Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit von Miet-und Pachverhältnissen erfolgt.

Inhalt der Neuregelung: Nach dieser Neuregelung können Vermieter nicht wegen Zahlungsverzuges kündigen, wenn der Mieter oder Pächter die Mieten für April, Mai und Juni 2020 nicht zahlt.

Wen betrifft's? Alle gewerblichen Mieter unabhängig von der Unternehmensgröße und auch auch alle privaten Mieter. Dies gilt für Gewerberaum, Wohnraum und alle sonstigen Miet- und Pachtverhältnisse im Zusammenhang Grundstücke und Gebäuden.

Kann ich nun die Mietzahlung einfach einstellen?

Die Neuregelung bedeutet nicht, das nun jeder Mieter seine Mietzahlungen einfach einstellen kann und vor allem sollte. Der Ausschluss des Kündigungsrechtes ändert nichts daran, dass die Miete weiter monatlich fällig wird und daher nun noch zusätzlich Verzugszinsen auflaufen. Zudem ändert der Ausschluss des Kündigungsrechts nichts daran, dass die Mieten weiter auflaufen und dann später gegebenfalls geballt zu zahlen sind.

Eine Kündigung ist nur dann ausgeschlossen, wenn die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der Corona-Krise beruht und dies der Mieter glaubhaft macht. Nach der Gesetzesbegründung hat der Gesetzgeber hier an finanzielle Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Krise gedacht und nennt als Nachweis „Bescheinigungen über Staatliche Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder Nachweise über Einkommens- bzw Verdienstausfall". Insofern sind somit nach dem Willen des Gesetzgebers nur Fälle der Corona-Krise bedingten Zahlungsausfälle gemeint. Es muss bei der Glaubhaftmachung sogar die überwiegende Wahrscheinlichkeit vorliegen, dass die Nichtzahlung auf der Corona-Krise beruht.

Weitergehend wird in der Gesetzesbegründung klar gestellt, dass bei einer sonstigen „Zahlungsunwilligkeit" die Kündigungsmöglichkeit gerade nicht ausgeschlossen ist. Eine solche Zahlungsunwilligkeit liegt unseres Erachtes vor, wenn der Unternehmer trotz Corona-Krise bedingter Einbußen noch genügend finanzielle Mittel und Reserven für die Mietzahlung und Unternehmensfortführung hat.

Fazit: Die Zahlungseinstellung sollte wohl überlegt sein. Die vorübergehende Einstellung der Miete ist nur ein absolutes letztes Notmittel für den Fall von Corona-Krisen bedingten Zahlungsschwierigkeiten. Die Einstellung bietet nur einen kurzen Zeitaufschub und es wird aufgrund anfallender Verzugszinsen ingesamt für den Mieter teurer. Bei einer nicht Corona-Krisen bedingten Zahlungseinstellung trotz ausreichender finanzieller Mittel droht weiter eine Vermieterkündigung mit Verlust der Mietsache.

Adidas und andere große Handelsunternehmen werden daher die angekündigte Einstellung / Verminderung ihrer Mietzahlungen mit ihrer Marktmacht als Mieter im Verhandlungsweg mit den Vermietern durchsetzen. Die gesetzliche Neuregelung zu Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen dürfte nur der willkommene Anlass für diese Ankündigung gewesen zu sein.