

Tipps und Hinweise für Selbstständige und Unternehmer in der Corona-Krise – Ihre Rechte und Pflichten

A. Aktuelle Problematik kurz zusammengefasst

Der Gesetzgeber hat am 27.3.2020 in Art. 240 § 2 BGB ein Gesetz zur Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen erlassen. Demnach kann ein Vermieter ein Mietverhältnis nicht aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1.4.2020 bis 30.6.2020 die Miete trotz Fälligkeit nicht leistet. Allerdings muss der Mieter glaubhaft machen, dass die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Covid19-Pandemie beruht. Die Zahlung kann sodann bis 30.6.2022 nachgeholt werden.

B. Für Gewerbemieter

I. Besteht eine Pflicht zur Mietzahlung?

Dem Vermieter obliegt nach § 535 BGB die Gebrauchsüberlassungspflicht und dem Mieter die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses, d.h. Sie sind als Gewerbemieter **grundsätzlich zur Mietzinszahlung verpflichtet**.

Zunächst sollten Sie einen Blick in Ihren gewerblichen Mietvertrag werfen: Haben Sie eine vertragliche Regelung für den Fall pandemiebedingter Betriebsschließungen nach dem Infektionsschutzgesetz (InfSchG) getroffen? (Die Regelung eines reinen Verwendungszwecks ist hierfür allerdings nicht ausreichend).

Falls Sie eine vertragliche Vereinbarung getroffen haben, gehen diese Vereinbarungen den gesetzlichen Regelungen vor.

Im Regelfall werden Sie in Ihrem Vertrag aber keine derartigen Vereinbarungen getroffen haben, so dass sich die Frage stellt, ob Sie nicht aus anderen Gründen, die wir Ihnen im Folgenden darlegen, von der Zahlung des Mietzinses befreit sein könnten.

II. Unmöglichkeit der Mietzinszahlung

Es gilt der Grundsatz: Geld hat der Mieter zu haben. Der Gewerbemieter kann sich daher nicht darauf stützen, finanziell außerstande zu sein, die Miete zu bezahlen. Aber

auch auf Seiten des Vermieters liegt keine Unmöglichkeit vor, da er seiner Gebrauchsgewährleistungspflicht nachkommt (der Mieter kann die Mietsache nutzen – Ausnahme wäre eine völlige Zerstörung der Mietsache z.B. durch einen Brand).

Der Gewerbemieter kann sich im Ergebnis **nicht** auf Unmöglichkeit berufen.

C. Für Ladenmieter

I. Mangel der Mietsache

Das Gesetz definiert in § 536 Abs. 1 BGB den Mangel der Mietsache und schreibt fest, dass der Mieter bei einer Aufhebung der Tauglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs von der Entrichtung der Miete befreit ist.

Vorrangig kommt es immer auf die Auslegung des Vertrags an. Fehlt es an einer konkreten Absprache zur Pandemie, kommt es maßgeblich darauf an, was für die Vermieterleistung vertragstypisch ist. Im Regelfall hat der Vermieter dem Mieter grundsätzlich nur die Möglichkeit des Gebrauchs zu verschaffen und die Mietsache in einem dem Verwendungszweck entsprechenden Zustand zu erhalten. Der Vermieter schuldet nur die Überlassung der für den Betrieb notwendigen Räume, nicht aber die Überlassung des Betriebs selbst, da Vertragsgegenstand bei der Raummiete eine körperliche Sache ist und nicht materielle oder immaterielle Rechte. Zur Leistungspflicht des Mieters gehören daher nur rechtliche Umstände, welche die körperliche Beschaffenheit der Mietsache betreffen, die erfolgreiche Nutzung gehört zum Verwendungsrisiko des Mieters.

Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und –beschränkungen haben Ihre Ursache **nicht** in der Beschaffenheit der Mietsache selbst. Sie betreffen ausschließlich das **Verwendungsrisiko des Mieters** und begründen daher **keinen Mangel**.

Ein Mangel der Mietsache wäre hingegen anzunehmen, wenn die gesetzgeberischen Maßnahmen **unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit zusammenhängen**.

Beispiele:

- Backshop in einem Baumarkt (Backshop dürfte öffnen, kann aber nicht, weil der Baumarkt aufgrund der Pandemie geschlossen hat).
- Apotheke in einem Shopping-Center (Apotheke dürfte öffnen, was aber nicht möglich ist, wenn das Shopping-Center aufgrund der Pandemie geschlossen ist).

- In beiden Fällen wäre eine Minderung während des Zeitraums der Schließung möglich.

Ansonsten begründen Betriebsschließungen nach dem InfSchG **im Regelfall keine Mangelhaftigkeit der Mietsache** und der Mieter kann **nicht** mindern.

II. Anpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage

Im Regelfall haben die Parteien nach ihren gemeinsamen Vorstellungen nicht vorausgesetzt, dass es zu einer globalen Pandemie mit weitreichender Stilllegung des öffentlichen Lebens und Betriebsschließungen kommt, so dass eine Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB zu bejahen sein wird. Eine Anpassung ist aber nur dann zulässig, wenn dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen und gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann, d.h. die Aufrechterhaltung muss zu nicht mehr tragbaren Ergebnissen führen.

Hinsichtlich des vom Mieter zu tragenden Verwendungsrisikos oder die vorübergehenden Betriebsschließungen für einige Wochen wird dies kaum anzunehmen sein. Ebenso wenig beeinträchtigt eine allgemeine gesellschaftliche und wirtschaftliche Not nicht die Beziehungen der Vertragspartner zueinander. Zudem stellt der Staat umfangreiche Hilfspakete zur Verfügung.

Im Ergebnis wird man daher nicht von einer Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung ausgehen können. Allerdings gibt es diesbezüglich noch keinerlei Rechtsprechung, so dass das Ergebnis einer solchen Beurteilung bis zum BGH offen ist.

Bejaht man hingegen diesen Anspruch auf Anpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB, läge eine Anpassung (Reduzierung der geschuldeten Miete) in einem Prozess im tatrichterlichen Ermessen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls.

Einzelfälle:

- **Betriebsuntersagung:** Eine Anpassung könnte in Betracht kommen. Berücksichtigt werden aber wohl staatliche Unterstützungsleistungen und evtl. Umstrukturierungen des Betriebs. Fraglich, ob eine Anpassung auch dann noch erfolgen kann, wenn die Beschränkungen über die Untersagung hinaus bestehen bleiben wegen eingeschränkter Öffnungszeiten oder einer

Beschränkung der Gästezahlen. Dies wäre dem Risiko des Gewerbetreibenden zuzuordnen.

- **Erkrankung des Mieters oder Quarantänemaßnahmen:** Eine Anpassung ist nicht möglich, weil sich in diesem Fall das allgemeine Lebensrisiko verwirklicht.
- **Mittelbare Folgen der Corona-Krise:** Hier verwirklicht sich das allgemeine Verwendungsrisiko eines jeden Selbstständigen, z.B. Umsatzeinbußen, wirtschaftliche Notlagen oder Undurchführbarkeit von Leistungen.

Tipp:

„Schweigen ist Silber, Reden ist Gold“ bedeutet: Sprechen Sie mit Ihrem Vermieter! Vor allem im Hinblick auf einen zu befürchtenden Einbruch des Gewerbmietsektors sind Verhandlungen der Parteien angezeigt und können vielversprechend sein.

D. Entschädigungen bei Betriebsschließungen

Bei Betriebsschließungen stehen Ihnen Entschädigungen zu. Eine Entschädigung in Geld kann sich aus § 56 Abs. 1 IfSG ergeben.

Voraussetzungen hierfür sind:

- ✓ Verbot der bisherigen Erwerbstätigkeit durch behördliche Schließung bzw. Verfügung
- ✓ Ansteckungsverdächtigkeit durch die Person des Antragstellers

Häufig liegt jedoch keine Ansteckung beim Betreiber vor. Dann greift wohl § 56 Abs. 1 IfSG vorerst nicht. Allerdings kann in einem solchen Fall eine Ungleichbehandlung vorliegen, weil manche Bereiche aufgrund einer Ansteckungsgefahr (z.B. Zahnarzt) eine Entschädigung erhalten und andere Bereiche (z.B. Gaststätte) nicht.

Entscheidend könnte jedoch auch sein, dass die Betriebe durch die Schließung quasi enteignungsgleich behandelt werden. In einem solchen Fall des „enteignungsgleichen Eingriffs“ muss nämlich ein Ausgleich in Geld stattfinden.

Tipp: Das Stellen eines Antrags zu empfehlen. Das muss erst Recht für nicht-Infizierte gelten, da diese ein zumindest vergleichbares Sonderopfer bringen.

Bei Ablehnung Ihres Antrags, sollten Sie dagegen Widerspruch einlegen und dadurch eine gerichtliche Entscheidung herbeiführen. Denn: wenn Sie jetzt keinen Antrag einreichen, können Sie später nichts holen.

Wichtig: Der Antrag muss spätestens **drei Monate nach Einstellung der verbotenen Tätigkeit** eingereicht werden!

E. Weitere Hinweise

I. Lohnkosten

Bei Betriebsstillstand können Sie als Arbeitgeber die weiter anfallenden **Lohnkosten** beim Träger des zuständigen Gesundheitsamts geltend machen (§ 56 IfSG analog)

II. Insolvenzanträge

Die Pflicht zur Stellung von Insolvenzanträgen ist bis 30. September 2020 ausgesetzt worden (Art. 1 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht gemäß § 15 a InsO sowie gemäß § 42 Abs. 2 BGB (Vereine) erfolgt gemäß § 1 COVInsAG unter folgenden Voraussetzungen:

- Die **Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung** des Unternehmens ist **Folge der Pandemie**. Es wird vermutet, dass die Zahlungsunfähigkeit auf der Pandemie beruht, wenn der Schuldner am 31.12.2019 noch nicht zahlungsunfähig war.
- Es dürfen **keine Umstände** vorliegen, aus denen sich ergibt, dass **Aussichten für eine erfolgreiche Sanierung des Unternehmens künftig nicht gegeben** sind, dabei wird vermutet, dass Aussicht auf eine Beseitigung der Zahlungsunfähigkeit besteht, wenn der Schuldner am 31.12.2019 noch nicht zahlungsunfähig war.

Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Verordnungsermächtigung für das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, wonach die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht durch einfache Rechtsverordnung bis zum 31.3.2021 verlängert werden kann.

Hinweis: Handelt es sich beim Schuldner um eine natürliche Person, kann auf die Verzögerung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens im Zeitraum 1. März bis 30. September 2020 keine Versagung der Restschuldbefreiung gestützt werden.

III. Fehlende Leistung

Können Sie aufgrund von gestörten Betriebsabläufen **nicht mehr leisten**, kann die Leistungspflicht nach § 275 BGB entfallen sein. In einem solchen Fall kann mangels Verschuldens häufig kein Schadensersatz verlangt werden.

F. Hilfe und Unterstützung

Die Zeiten während der Corona-Pandemie sind hart. Deswegen haben wir für Sie eine kleine Übersicht über die rechtlichen Aspekte für Unternehmen und Selbstständige zusammengestellt. Dies soll Ihnen einen ersten Überblick geben und ihnen helfen, Entscheidungen zu treffen. Sind Sie dennoch unsicher bzgl. Ihrer rechtlichen Möglichkeiten und benötigen Hilfe, sind wir gerne – auch in Krisenzeiten – für Sie da.

So erreichen Sie uns:

Rechtsanwaltskanzlei

Dr. Modlinger & Kollegen

Bahnhofstr. 9

83022 Rosenheim

Tel.: 08031/ 8873-169/-650

Fax.: 08031/ 8873-969

www.ra-modlinger.de

E-Mail: info@kanzlei-modlinger.de