

**COVID-19**  
**Auswirkungen auf gewerbliche**  
**Mietverhältnisse**

**April 2020**

# Auswirkungen von COVID-19 auf gewerbliche Mietverhältnisse



Bundestag und Bundesrat haben am Freitag, den 27. März, das Corona-Entlastungsgesetz beschlossen. Zu dem Inhalt des Gesetzes kursieren viele Missverständnisse.

Daher im Folgenden einige Fakten:

- Der Teil, der sich auf Miet- und Pachtverträge bezieht (Artikel 5 des neuen Gesetzes), ist **seit dem 1. April 2020** wirksam.
- Das einzige Recht des Vermieters, das **konkret blockiert** ist, ist sein **Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzugs**. Wenn die Miete für April und/oder Mai und/oder Juni nicht bezahlt wird, gibt allein dies dem Vermieter nicht das Recht zur Kündigung (vorausgesetzt, der Mieter kann glaubhaft erklären, dass seine Nichtzahlung mit Corona-bedingten Belastungen in Zusammenhang steht).
- **Alle anderen Rechte des Vermieters wegen Zahlungsverzugs**, z.B. das Recht, den Mieter auf die fehlende Miete zu verklagen oder Zinsen vom Mieter zu verlangen, **bleiben unberührt**.

Viele Vermieter lehnen vorerst alle Anträge von Mietern auf Mietzinsverzicht ab, mit der Begründung, dass die aktuelle Corona-Krise und die damit verbundenen Schließungen keinen Mangel der Mietsache und damit keinen Grund zur Minderung oder Kündigung darstellten.

Zwar können behördliche Quarantäne- oder Schließungsauflagen infolge der Corona-Krise zu einer Nutzungs- oder Betriebsbehinderung der betroffenen gewerblichen Mieter führen, sie seien jedoch nicht auf die Art und Qualität des Mietobjektes zurückzuführen und hätten keinen direkten Einfluss auf die vertragliche Nutzbarkeit des Mietobjektes. Der Mieter trage das Nutzungs- und Erfolgsrisiko, d.h. das Risiko, mit der Mietsache Einnahmen zu erzielen. Auch behördliche Schließungsanordnungen fielen grundsätzlich in den Risikobereich des Mieters.

Dies könnte anders sein, wenn der jeweilige Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung für solche oder vergleichbare Fälle enthält (z.B. ein Sonderkündigungsrecht bei behördlich angeordneten vorübergehenden Schließungen). In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob eine solche Regelung im vorliegenden Fall anwendbar ist.

Vermietern steht es frei, von dieser Ausnahmesituation besonders stark betroffenen Mietern entgegenzukommen, indem Sie z.B. einem Mietzinsstundungsabkommen zustimmen. Insoweit gilt es zu beachten, dass die Schriftform, sofern relevant, gewahrt bleiben muss.

Das Real Estate Team von Fieldfisher steht bereit, um Vermieter und gewerbliche Mieter zu den Handlungsoptionen zu beraten, die das Corona-Entlastungsgesetz bietet.

# Auswirkungen von COVID-19 auf gewerbliche Mietverhältnisse

## Ihre Ansprechpartner bei Fragen zu gewerblichen Mietverhältnissen in Zeiten von COVID-19



**Philipp Stricharz, LL.M. Eur.**  
Partner | Hamburg  
+49 (0)40 87 88 69 8 311  
+49 (0)176 1878 8931  
philipp.stricharz@fieldfisher.com



**Victor-Alexander Martins Kuenzel**  
Partner | Hamburg  
+49 (0)40 87 88 69 8 291  
+49 (0)172 408 6700  
alexander.martins-kuenzel@fieldfisher.com



**Maureen Pitzen**  
Senior Associate | Hamburg  
+49 (0)40 87 88 698 216  
+49 (0)176 1878 8916  
maureen.pitzen@fieldfisher.com



**Joanna Osinski**  
Associate | Hamburg  
+49 (0)40 87 88 698 213  
+49 (0)176 1878 8913  
joanna.osinski@fieldfisher.com



**Dr. Julian Lauer**  
Associate | Hamburg  
+49 (0)40 87 88 698 241  
+49 (0)151 1143 3351  
julian.lauer@fieldfisher.com



**Mike Seemann**  
Associate | Hamburg  
+49 (0)40 87 88 698 224  
+49 (0)151 509 120 33  
mike.seemann@fieldfisher.com