

UPDATE

Immobilien- wirtschaftsrecht

Aktuelles zu Corona

26. März 2020

Aulinger

Ergänzung zum Update Immobilienwirtschaftsrecht vom 19.03.2020

Auf unsere Hinweise zu den Auswirkungen der Coronakrise auf das Gewerberaummietrecht haben wir in erfreulich großem Umfang Resonanz erhalten. Dies freut uns vor allem deswegen, weil es die große praktische Bedeutung der von uns angesprochenen Thematik bestätigt.

Gleichwohl verkennen wir nicht, dass die rechtlichen Bewertungen des Sachverhalts durch geschätzte Kolleginnen und Kollegen teils unterschiedlich ausfallen.

Richtig ist, dass eine Vielzahl von Fallgestaltungen denkbar ist und generelle Hinweise auf rechtliche Gegebenheiten nicht eine exakte rechtliche Bewertung jeder einzelnen individuellen Fallkonstellation ermöglichen:

So ist – wie immer – in jedem Einzelfall zunächst zu prüfen, ob es konkrete vertragliche Regelungen gibt und wenn ja, ob diese wirksam sind. Letztere Prüfung ist immer dann erforderlich, wenn es sich um Vertragsregelungen handelt, die den Charakter einer Allgemeinen Geschäftsbedingung haben. Auch wird es in aller Regel eine Rolle spielen, ob der Nutzungszweck im Vertrag detailliert geregelt ist, oder nur allgemein gefasst ist. Schließlich spielt es eine Rolle, ob sich der einzelne Mieter aufgrund einer eigenverantwortlichen Entscheidung – seien es gesundheitliche Gründe, seien es wirtschaftliche Erwägungen – entschließt, seinen Geschäftsbetrieb nicht aufrecht zu erhalten, oder ob die Schließung auf öffentlich rechtliche Vorgaben in Gestalt der von den Kommunen erlassenen Allgemeinverfügungen beruht.

Speziell die letztgenannte Fallkonstellation wird in der Praxis sehr häufig anzutreffen sein und unterliegt unterschiedlichen rechtlichen Bewertungen, durch die bislang publizierten Meinungen:

So wird verschiedentlich das Risiko, in einem angemieteten Geschäftslokal den bisherigen Geschäftsbetrieb in Folge

von Schließungsverfügung nicht fortführen zu können, der betrieblichen Sphäre des einzelnen Mieters zugeordnet, wie es von anderen Fallkonstellationen bekannt ist (zum Beispiel unbefriedigender wirtschaftlicher Erfolg, Schließungsverfügung aufgrund individueller Umstände des Mieters, zum Beispiel fehlende Konzession in der Gastronomie).

Fest steht, dass die hier diskutierten Fallkonstellationen weder auf Versäumnissen des Vermieters (zum Beispiel Sicherheitsmängel der Mietsache) noch auf Versäumnissen des Mieters beruhen, so dass es letztlich um die Frage geht, welche Vertragspartei in einer solchen Situation das Risiko trifft. Anerkannt ist, dass in Fallgruppen, in denen Nutzungseinschränkungen des Mieters aus sogenannten Umfeldmängeln oder Umweltmängeln resultieren, wie zum Beispiel Einschränkungen in der Zugänglichkeit des Mietobjektes oder Einschränkungen des ungestörten Mietgebrauchs – z.B. durch Lärmbelästigungen aus der Umgebung, ein Minderungsrecht bestehen kann.

Unseres Erachtens spricht vieles dafür, die hier diskutierten Fälle diesen Fallgruppen gleichzusetzen, da der Vermieter nach dem gesetzlichen Leitbild des § 535 BGB verpflichtet ist, dem Mieter die Mietsache „in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ zu überlassen und diesen während der gesamten Mietzeit aufrechtzuerhalten.

Klarheit wird erst obergerichtliche Rechtsprechung bringen. Abgesehen davon, dass diese noch einige Zeit auf sich warten lassen wird, sind alle Beteiligten sicher gut beraten, vorrangig rechtlich wie wirtschaftlich angemessene Lösungen anzustreben.

Hierfür stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne beratend zur Seite.

Aulinger im Immobilienwirtschaftsrecht

Für weitere Informationen sprechen Sie uns gerne an.



Dr. Matthias Koch
matthias.koch@aulinger.eu



Dr. Marco Krenzer
marco.krenzer@aulinger.eu



Dr. Martin Grimm
martin.grimm@aulinger.eu



Sebastian Hauptmann
sebastian.hauptmann@aulinger.eu



Claudia Schoppen
claudia.schoppen@aulinger.eu



Roman Scheuschner LL.M
roman.scheuschner@aulinger.eu



Sebastian Armer
sebastian.armer@aulinger.eu



Jessica Chmara
jessica.chmara@aulinger.eu



Dr. René Schmelting
rené.schmelting@aulinger.eu



Dr. Christopher Thiessen
christopher.thiessen@aulinger.eu



Kai Michael Hoß
kaimichael.hoss@aulinger.eu

Aufgrund der Aktualität können die angesprochenen Themen nur schlagwortartig und in gedrängter Kürze dargestellt werden. Die Lektüre ersetzt also in keinem Fall eine Rechtsberatung.

Urheberrecht

Aulinger Rechtsanwälte Notare – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von Aulinger Rechtsanwälte Notare gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen.

Weder übernehmen Aulinger Rechtsanwälte Notare und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Personen Garantie oder Gewährleistung, noch haften Aulinger Rechtsanwälte Notare und einzelne Personen in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation.

Aulinger Rechtsanwälte Notare

Bochum

Josef-Neuberger-Straße 4
44787 Bochum
Telefon 0234 68779-0
Telefax 0234 68779-993

Essen

Frankenstraße 348
45133 Essen
Telefon 0201 95986-0
Telefax 0201 95986-99

www.aulinger.eu