

Pressemeldung

7. April 2020

Christian Haeser
Geschäftsführer

Frangenheimstr. 6
50931 Köln

Tel.: 0221/940 83-11
Fax: 0221/94083-90

christian.haeser@hwb.online
www.wohnenundbuero.de

Gewerbemieten senken und nicht nur stunden

Handelsverband Wohnen und Büro sieht auch die Vermieter in der Pflicht, Lasten verordneter Geschäftsschließungen zu tragen

Die Mietzahlungen für die Ladengeschäfte belasten die Händler zurzeit finanziell stark, da viele von ihnen ihre Läden in der Regel geschlossen halten müssen und dort nicht verkaufen dürfen. Vom Grundsatz her haben die Händler aber auch nach behördlicher Schließung des Geschäftsbetriebes den Mietzins weiterhin in der vereinbarten Höhe an den Vermieter zu entrichten. Der Handelsverband Wohnen und Büro sieht die Immobilieneigentümer in der Pflicht, die Kosten der staatlich verordneten Schließung mit zu tragen.

Die Bundesregierung hat diese Schwierigkeiten erkannt und nun als Teil der Corona-Hilfsgesetze entsprechende Anpassungen bei den Mietzahlungen beschlossen. Diese sehen vor, dass das Kündigungsrecht bei ausbleibender Mietzahlung für die Dauer von zwei Jahren ausgesetzt wird. Miete, die in den nächsten drei Monaten bis Ende Juni 2020 nicht gezahlt wird, muss erst bis zum 30.06.2022 nachgeleistet werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter als Folge der Corona-Maßnahmen den Mietzins nicht entrichten kann. Dieses Recht gilt sowohl für Gewerbemieten als auch für die private Miete zu Hause.

Die Folge für die Händler wäre, dass die Mietzahlungen nur aufgeschoben werden und langfristige Mietvereinbarungen gültig bleiben, ohne dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie lastenmäßig gleich verteilt sind. Zwar besteht für den Händler ein Kündigungsschutz, jedoch kann er bei Nichtzahlung seiner Miete in Verzug geraten und müsste zusätzlich Verzugszinsen entrichten.

Rechtsexperten argumentieren, dass im Fall einer behördlich angeordneten Schließung des Betriebes die Geschäftsgrundlage des jeweiligen Mietvertrags im Sinne von § 313 BGB gestört ist. Die Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage reichen von einer Anpassung des Mietvertrages, insbesondere einer Mietreduzierung, bis zu einer Aufhebung des Mietvertrages, was etwa bei einer länger andauernden Krise in Frage kommen könnte.

„Wenn aufgrund der behördlichen Geschäftsschließung ein Händler mit erheblichen Umsatzeinbußen zu kämpfen hat, muss das Lastenrisiko gleichmäßig verteilt werden. Eine Stundung verschiebt das Problem nur in die Zukunft, die finanziellen Auswirkungen der Krise bleiben einzig beim Händler.“, so Christian Haeser, Geschäftsführer beim Handelsverband Wohnen und Büro (HWB).

In der Praxis haben 80 Prozent der vom EHI und dem German Council of Shopping Places (GCSP) befragten Händler die Initiative ergriffen und sind aktiv auf ihre Vermieter zugegangen, um eine Mietreduktion zu erreichen. Knapp die Hälfte konnte sogar die komplette Aussetzung der Miete erwirken. Dabei sind diejenigen Mieter, in denen die Einzelhandelsnutzung ausdrücklich und ausschließlich im Vertrag festgelegt ist, in einer besseren Verhandlungsposition.

Der Handelsverband Deutschland (HDE) plädiert für einen angemessenen Risikoausgleich zwischen den Vertragsparteien auf Grundlage des § 313 BGB ein. Die Norm vermittele den Mietern einen Verhandlungsanspruch mit der Möglichkeit, den Mietzins im Einvernehmen mit dem Vermieter zu reduzieren. Nach Auffassung des HDE kann in der gegenwärtigen Krise eine Reduzierung des Mietzinses auf 50 Prozent in Betracht kommen, wenn das Ladenlokal von den Schließungsanordnungen der Länder betroffen ist. Werden dem Einzelhändler als Mieter staatliche Zuschüsse zur Miete gewährt, sind diese nach allgemeiner Meinung in den aktuellen juristischen Verlautbarungen bei dem Risikoausgleich zu berücksichtigen. Das heißt im Ergebnis, dass auch der Vermieter von etwaigen staatlichen Zuschüssen – für die sich der HDE stark macht - partizipieren wird.

Das Beste für die Vertragspartner wäre eine politische Lösung, die für beide Vertragsparteien Rechts- und Kalkulationssicherheit bietet, die Ansprüche auf angemessenen Risikoausgleich zwischen den Parteien gemäß § 313 BGB konkretisiert und weiterentwickelt, um Prozessrisiken der Händler zu minimieren. Dies ist insbesondere für die Gewerbetreibenden aus dem KMU-Bereich wichtig, so die Forderung der Handelsverbände.

Fotos und weitere Downloads stehen auf der Website www.wohnenundbuero.de bereit.

Der Handelsverband Wohnen und Büro ist die Dachorganisation des Handelsverbandes Möbel und Küchen (BVDM), des Handelsverbandes Büro und Schreibkultur (HBS) sowie des Handelsverbandes Koch- und Tischkultur (GPK). Er ist die berufspolitische und fachliche Interessenvertretung des Fachhandels der entsprechenden Branchen in Deutschland. Der Verband vertritt die Interessen von rund 15.000 Unternehmen.

Der HWB gehört der Handelsorganisation an, an deren Spitze der Handelsverband Deutschland (HDE) mit seinen Büros in Berlin und Brüssel steht. Die Mitglieder der Fachverbände sind die Landesverbände der Handelsorganisation und damit die dort organisierten Fachhändler sowie Großhändler.