

25. März 2020

Die Coronakrise trifft die Hotelbranche schwer. Was es in diesen besonderen Zeiten zu beachten gilt erläutern Ihnen unsere Experten in diesem FAQ. Die Fragen stammen aus unseren Webinaren für Hoteleigentümer und Hotelbetreiber am 24. und 25. März.

Weitere hilfreiche Informationen, wie beispielsweise die Präsentationen zu den Webinaren, finden Sie [HIER](#).

HOTELVERTRÄGE

1. Im Falle einer Ausgangssperre: Ist diese als Resultat von Force Majeure zu bewerten? Und bedeutet das dementsprechend eine Einschränkung der Nutzung (eine Pflicht zur Schließung) und daher Wegfall der Geschäftsgrundlage?

Es kommt darauf an, wie genau eine solche Ausgangssperre ausgestaltet ist. Die aktuelle Ausgangssperre in Bayern enthält kein Betriebsverbot für Hotels. Sofern konkret ein Betriebsverbot für Hotels ausgesprochen wird (wie z.B. für den Einzelhandel), dann entfällt zumindest eine vertraglich vereinbarte Betriebspflicht, weil diese gegen das (staatliche) Betriebsverbot verstoßen würde.

Den Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) für den Mietvertrag (mit einem Kündigungsrecht für den Mieter) sehen wir gegenwärtig nicht, auch nicht, wenn ein Betriebsverbot ergehen würde (weil ein solches ja nur vorübergehend wäre). Auch diskutiert wird in diesem Zusammenhang ein Anspruch auf Vertragsanpassung hinsichtlich der Mietzahlung (wegen Änderung der Geschäftsgrundlage). Hiergegen spricht vor allem der Gedanke des Gesetzgebers hinter dieser Regelung ("Hätten die Parteien etwas anderes vereinbart, wenn Sie die Situation hätten kommen sehen?") – dies sehen wir als äußerst fraglich an (siehe auch Frage 7). Auch dagegen spricht die Begründung des Gesetzgebers zum aktuellen Gesetzesentwurf zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Hier wird explizit ausgeführt, dass Mieter weiterhin zur Zahlung der Miete verpflichtet bleiben (in Kenntnis davon, dass es bereits Betriebsverbote für diverse Branchen gibt).

Lassen Sie sich nicht von marktschreierischen Beiträgen verunsichern, die behaupten, ein Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 BGB bestünde in jedem Fall. Es gibt Argumente dafür und dagegen (unserer Meinung nach sprechen die besseren Argumente dagegen). Wie die Gerichte diese Fälle letztendlich beurteilen werden, kann aber niemand vorhersagen und man sollte sehr gründlich abwägen, ob man die mit dieser Unsicherheit verbundenen Risiken (insb. Kündigung des Mietvertrages wegen nicht gezahlter Miete nach Ablauf der nun neu geplanten Kündigungssperre (wenn ein Anspruch auf Mietanpassung doch nicht anerkannt wird), Schadenersatzansprüche (z.B. wegen Folgen für laufende Finanzierungen des Vermieters)) in Kauf nehmen will. Wir empfehlen weiterhin eine Abstimmung zwischen Eigentümer und Betreiber und die Herbeiführung einer einvernehmlichen Lösung.

Weitere Details hierzu finden sich auch in unsrem Blogbeitrag "[Mietminderung wegen Corona – Höhere Gewalt?](#)"

2. [Wie sieht es mit den Miet-/ Pachtverträgen aus, in denen die Betriebspflicht nicht explizit erwähnt ist? Gibt es eine Art "konkludente" Betriebspflicht?](#)

Nein, die gibt es nicht. Bei Verträgen ohne eine solche Pflicht kann der Mieter tatsächlich nach eigenem Ermessen schließen.

Weitere Details dazu finden sich auch in unserem Blogbeitrag "[Schließung von Hotelbetrieben wegen Corona – Höhere Gewalt?](#)"

3. [An wen ist eine angeordnete Schließung gerichtet? An den Eigentümer oder an den Betreiber?](#)

Das hängt von der konkreten Anordnung ab. Bisher gibt es im Hinblick auf angeordnete Schließungen für andere Branchen überwiegend Allgemeinverfügungen (diese sind an die Allgemeinheit gerichtet). Von ihrem Inhalt her verbieten sie aber den Betrieb bestimmter Gewerbe (richten sich also an die Betreiber).

4. Greift im Falle der Schließung des Hotels die Betriebsunterbrechungsversicherung?

In der Regel leider nicht. Weitere Ausführungen dazu finden sich in unserem Blogbeitrag "Corona als Fall der höheren Gewalt in Hotelmietverträgen"

5. Wie hoch sind die Verzugszinsen bei Nicht-Mietzahlung? Ist der Satz gemäß BGB?

Sofern im Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart wurde, gelten in der Tat die gesetzlichen Verzugszinsen nach BGB. Bei einem Vertrag zwischen Unternehmern somit 9%-Punkte über dem Basiszinssatz (gegenwärtig also 8,12%).

6. Gilt das Schriftformerfordernis auch für die Aussetzung der Betriebspflicht? Ist das zwingend notwendig?

Wenn tatsächlich nur die zeitlich begrenzte Aussetzung der Betriebspflicht vereinbart wird, sehen wir dies nicht als schriftformrelevantes Thema an. Aber Achtung: Enthält ein entsprechendes Schreiben noch weitere Details (insbesondere im Hinblick auf Mietstundungen oder Ähnliches), die den Mietvertrag dauerhaft ändern (können), so ist die Vereinbarung in einem schriftformkonformen Nachtrag zu treffen.

Siehe außerdem auch Frage 14.

7. Sehen Sie Nachverhandlungen von Force Majeure Klauseln in den Verträgen?

Es ist zu erkennen, dass in aktuellen Verträgen von Betreiberseite versucht wird, die Risikoverteilung für eine etwaige Wiederholung der gegenwärtigen Situation zu regeln. Allerdings ist die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer, eine solche Regelung einzugehen bisher eher gering, da damit faktisch ein Teil des Betriebsrisikos übernommen wird. Wenn wird dann eine Wechselseitigkeit der Klausel gefordert (was dann ggf. bedeuten würde, dass der Mieter die Miete auch weiter zahlt, wenn das Gebäude aufgrund höherer Gewalt vorübergehend nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann (z.B. bei einem Brand) – was wiederum bei den Betreibern auf wenig Zustimmung stößt).

8. Darf auch in Managementverträgen gestundet werden?

Die Regelungen zum Mietvertrag, wonach der Vermieter nicht kündigen darf, wenn die Miete nicht gezahlt wird (Achtung: Keine Stundung) ist auf Managementverträge nicht anwendbar. Allerdings ist in Managementverträgen die Vergütung regelmäßig umsatz- und gewinnabhängig, weshalb sie sich aktuell ohnehin reduzieren dürfte. Häufig enthalten Managementverträge auch umfangreichere Force Majeure Klauseln als Mietverträge, dies ist im Einzelfall zu prüfen.

9. Ist rechtlich zwischen Miet- bzw. Pachtverträgen und SALB-Verträgen zu unterscheiden?

Grundsätzlich finden auf die zu Sale-and-lease-back Transaktionen gehörenden Miet-/Pachtverträge die gleichen Regelungen Anwendung, wie auf sonstige Miet-/Pachtverträge. Eine Rolle kann die hinter dem Mietvertrag stehende SALB-Transaktion spielen, wenn es um die Beurteilung einer möglichen Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls / der Änderung der Geschäftsgrundlage geht (weil dabei die Hintergründe des Vertrages und der Risikoverteilung mit betrachtet werden).

10. Was hat es mit dem § 313 BGB auf sich?

Der § 313 BGB regelt die Fälle einer Störung der Geschäftsgrundlage. Danach kann eine Partei die Anpassung des Vertrages fordern, wenn sich Umstände, die Vertragsgrundlage geworden sind, nach Vertragsabschluss schwerwiegend ändern und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten und ein Festhalten am unveränderten Vertrag der betroffenen Partei nicht zumutbar ist. Ist eine Anpassung nicht möglich, kann die benachteiligte Partei kündigen.

Wir sehen gegenwärtig keinen Anwendungsfall von § 313 BGB (vgl. dazu auch Antwort 1).

11. Gilt das von Ihnen vorgetragene auch mehrheitlich für Mietverträge in Österreich?

Nach unserer Kenntnis aus Gesprächen mit Kollegen aus Österreich ist die rechtliche Situation in Österreich leider abweichend – so dass diese nicht übertragbar ist. Was die tatsächlichen Vereinbarungen zwischen Betreibern und Eigentümern anbelangt (z.B. Stundung, Mieterlass), ist die Situation – soweit wir dies mitbekommen - aber sehr vergleichbar.

12. Ist am Hotelstandort Frankfurt eine Schließung der Hotels erfolgt/geplant, und wenn ja wann?

Momentan ist uns hierzu nichts bekannt. Es gilt aktuell, dass Übernachtungsangebote nur für notwendige Zwecke erlaubt sind. Übernachtungsangebote für touristische Zwecke sind verboten.

13. In Sachen Betriebspflicht: Bin ich als Betreiber verpflichtet, im Rahmen der Schadensminderungspflicht das Hotel zu schließen, wenn keine Gäste mehr in das Hotel kommen? Die komplette Aufrechterhaltung des Betriebes mit allen (oder einem Teil) der Mitarbeitern macht wirtschaftlich auch keinen Sinn.

Sofern im Mietvertrag eine Betriebspflicht vorgesehen ist, gilt diese nach der momentanen Rechtsprechung grundsätzlich unabhängig davon, ob sie wirtschaftlich sinnvoll ist, oder nicht. Sofern eine Betriebspflicht-Klausel aber z.B. vorsieht, dass der Eigentümer Schließungen nur aus wichtigem Grund widersprechen darf, ist die Sinnhaftigkeit des weiteren Betriebs in diese Bewertung einzubeziehen.

14. Wenn die vertraglich geregelte Betriebspflicht des Hotels vorerst ausgesetzt wird, muss dies ebenfalls in einem Nachtrag geregelt werden oder reicht hier auch ein förmliches Schreiben des Vermieters? Sollte hierzu etwas Besonderes beachtet werden, z.B. in Bezug auf die Zeitperiode des Aussetzens der Betriebspflicht?

Siehe hierzu auch Frage 6. Insbesondere ist zu beachten, dass nur eine zeitlich befristete, keine dauerhafte Änderung der Betriebspflicht-Klausel vereinbart wird. Regelungen, wonach die Betriebspflicht "bis auf Weiteres" oder "im Ermessen des Betreibers" ausgesetzt wird, müssen in einem Nachtrag geregelt werden. Eine feste Obergrenze, ab welcher Dauer der Aussetzung ein Nachtrag erforderlich ist, gibt es nicht. Bei Regelungen über einem halben Jahr würden wir aber in jedem Fall immer einen schriftformkonformen Nachtrag empfehlen.

15. Können Banken die Inanspruchnahme von Mietbürgschaften in Bezug auf Corona gegenüber dem Vermieter verweigern?

Die Inanspruchnahme von Mietbürgschaften kann grundsätzlich nicht verweigert werden, so lange der Anspruch auf Zahlung der Miete besteht. Der Vermieter kann diese in Anspruch nehmen – und zwar auch während der Phase, in der nach der nun geplanten Gesetzesänderung eine Kündigung wegen Nichtzahlung der Miete ausgeschlossen ist. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn mit überwiegender Sicherheit feststeht, dass der Anspruch auf Mietzahlung des Vermieters nicht besteht (z.B. wegen einer Vertragsanpassung aufgrund Änderung der Geschäftsgrundlage). Dies sehen wir allerdings aktuell nicht (vgl. dazu auch Frage 1).

16. Wenn in einem Hotelmietvertrag ausdrücklich als Mietzweck die Überlassung der Flächen "zum Betrieb eines Hotels" vereinbart ist, das Hotel aufgrund behördlicher Weisung aber nicht mehr betrieben werden kann, könnte hierin dann nicht ein zur Minderung berechtigender Mangel vorliegen, weil die Mietflächen vom Vermieter nicht mehr zum vertragliche vereinbarten Zweck überlassen werden können?

Diese Thematik wird aktuell durchaus diskutiert und es gibt Rechtsprechung, welche in diese Richtung geht. Bislang sehen wir die besseren Argumente, dass eine Minderung nicht möglich ist, weil die Allgemeinverfügungen sich gegen den Betrieb als solchen und nicht gegen die Gebäude richten. Relevant ist hierbei vor allen Dingen, ob und welche Regelungen der Mietvertrag zum Thema des Risikos für die erforderlichen Genehmigungen enthält. Häufig ist in Hotelmietverträgen geregelt, dass der Mieter das Risiko der Erteilung sämtlicher zum Betrieb erforderlicher Genehmigungen enthält. Damit ist deutlich, dass der Mieter das Risiko tragen soll, ob ein Hotel betrieben werden kann.

Weitere Details hierzu finden sich auch in unserem Blogbeitrag "[Hotelmietvertrag – Mietminderung wegen Corona – Höhere Gewalt?](#)"

17. Wie werden bei Pachtverträgen mit Gebäuden im Bau Bauverzögerungen betrachtet, wenn keine Force Majeure Klausel im Vertrag enthalten ist?

Hier kommt es vor allen Dingen darauf an, ob eine der Parteien für die durch sie zu erbringenden Leistungen eine verschuldensunabhängige Fertigstellungsgarantie zu einem bestimmten Zeitpunkt übernommen hat. Ist dies der Fall, spielen die gegenwärtigen Ereignisse keine Rolle – die Verpflichtung der Fertigstellung zum garantierten Termin besteht weiter und im Fall des Verstoßes drohen Schadenersatzforderung und ggf. auch Kündigung. Sind bestimmte Rechtsfolgen nur bei einem Vertretenmüssen der verpflichteten Partei vereinbart (z.B. pauschaler Schadenersatz, Rücktritts-/Kündigungsrecht bei Fristüberschreitung) so greifen diese Klauseln nicht für coronabedingte Verzögerungen, da diese als höhere Gewalt gelten und dementsprechend nicht zu vertreten sind. Dies ist im Einzelfall anhand der konkreten vertraglichen Regelungen zu bewerten.

18. Kann bei einem Gewerbemietvertrag nach §313 BGB eine Mietminderung durchgesetzt werden, wenn sich die Geschäftsgrundlage augenscheinlich deutlich verändert hat?

Siehe hierzu Fragen 1 und 14.

19. Ist insbesondere bei angeordneten Betriebsverboten, aber auch bei krisenbedingter Einstellung des Geschäftsbetriebes (Reisebüro mit überwiegendem Onlinegeschäft, Maklerbüros etc.) ein Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen? Falls ja, welche Anpassungsregelungen halten Sie für möglich/angemessen?

Siehe hierzu Fragen 1 und 14. Gerade die Frage der möglichen oder angemessenen Anpassungsregelungen ist einer der Gründe, die aus unserer Sicht gegen die einen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Änderung der Geschäftsgrundlage sprechen. Die Frage "Hätten die Parteien etwas anderes vereinbart, hätten sie die Situation vorausgesehen? Was hätten sie vereinbart?" ist genau die Frage, die kaum beantwortet werden kann.

20. Was passiert mit Verträgen, wenn Höhere-Gewalt-Definitionen nicht Pandemien einschließen? Z.B. Definitionen wie Naturgewalten, Krieg, Terrorismus etc. oder alle derartigen Vorfälle, die die finanzielle und betriebliche Leistung des Hotels beeinträchtigen oder die Fähigkeit des Mieters, seiner Betriebspflicht nachzukommen.

Sofern die Verträge ausdrücklich eine abschließende Definition der höheren Gewalt enthalten, so geht diese vertragliche Definition grundsätzlich den allgemeinen gesetzlichen Regelungen vor. Sofern eine Definition offen ist (also ein insbesondere, u.ä., etc., oder z.B. enthält), ist es unschädlich, wenn Pandemien nicht ausdrücklich genannt sind, weil dann deutlich wird, dass die Parteien für Fälle der höheren Gewalt (wie er hier vorliegt) eine Regelung treffen wollten und die Definition nur eine beispielhafte Aufzählung dessen ist, was die Parteien vor Augen hatten.

21. Gilt die geplante Gesetzesänderung auch für Pachtverhältnisse?

Ja, das ist im Gesetzesentwurf vorgesehen.

22. Was machen gerade Hotelprojektentwicklungen?

Wir sehen, dass Hotelprojektentwicklungen noch weiterlaufen, wobei sich die Anzahl der Verzögerungsanzeigen der beauftragten Generalunternehmern / Nachunternehmer merklich erhöht. Bei Projekten, die kurz vor der Fertigstellung stehen, werden einvernehmliche Vereinbarungen getroffen, die angekündigten Termine zu verschieben, da die Betreiber aktuell kein Interesse haben, auf eine schnelle Fertigstellung zu drängen. Bei Projektentwicklungen, deren Fertigstellungstermine noch in der weiteren Zukunft liegen, wird aktuell abgewartet, wie sich die Situation weiter entwickelt und mit wie viel Verzögerung insgesamt zu rechnen ist. Bei Ankäufen und Finanzierung sehen wir Zurückhaltung, die meisten laufenden Projekte (wenn auch nicht alle) sind erst einmal für vier bis sechs Wochen geparkt worden.

23. Gilt der Kündigungsschutz, sollte eine Pacht / Miete nicht gezahlt werden, auch für Hotels? In den Medien ist idR. nur von kleinen Betrieben die Rede (Gastro, etc.)?

Ja, der Kündigungsschutz ist unabhängig von der Verbraucher- oder der Kleinstunternehmer-Eigenschaft. Diese Merkmale sind nur relevant für das "Moratorium" (Art. 5 § 1 des neuen Gesetzes), welches tatsächlich zu einem Leistungsverweigerungsrecht führt. Die Regelung zu Miet- und Pachtverträgen (Art. 5 § 2 des neuen Gesetzes) ist davon unabhängig.

24. Kann der Vermieter / Verpächter bei Nichtzahlung auf die Kautions- oder Garantie zugreifen, oder wird das ebenfalls gehemmt?

Die Gesetzesänderung schließt nur die Kündigung des Vermieters wegen Verzug mit der Miete im Zeitraum 1.4.-30.06.2020 aus. Es ist in dem Sinne keine Hemmung oder Stundung der Miete – diese ist weiterhin fällig und zahlbar. Dementsprechend können Mietsicherheiten in Anspruch genommen werden (siehe auch Frage 15).

25. Bei den aktuellen Restriktionen gibt es doch selbst bei Ausgangssperre kein Betriebsverbot für Hotels. Bleibt die Betriebspflicht auch bestehen, wenn kein Gast ins Hotel darf (wegen Kontakt-Sperre)? Betriebspflicht auch bei Ausgangssperre?

Sofern im Mietvertrag eine Betriebspflicht vereinbart ist, bleibt diese grundsätzlich weiterhin bestehen (wenn nicht die konkrete Regelung Ausnahmen für diese Fälle enthält). Etwas anderes gilt dann, wenn der Betrieb von Hotels verboten wird (wie z.B. in Köln). Siehe dazu auch Fragen 1 und 2 sowie unser Blogbeitrag "Schließung von Hotelbetrieben wegen Corona – Höhere Gewalt?"

26. Gilt – wie bei Bauverträgen – auch bei einem Hotelpachtvertrag mit Bauverpflichtung Force Majeure bei Verzögerung?

Ja, wir gehen davon aus, dass auch hier von höherer Gewalt auszugehen ist. Dies bedeutet aber nicht eine pauschale Verschiebung von Fristen oder die Grundannahme hierdurch verursachter Verzögerungen. Etwaige Verzögerungen und deren Zusammenhang mit Corona sind im Einzelfall nachzuweisen. Im Übrigen siehe dazu auch Frage 17.

27. Wenn es gesetzliche Sonderregelungen für Corona-Mietausfälle gibt, liegt dann noch eine Regelungslücke für WGG vor?

Wenn es Sonderregelungen gibt, die sich mit der Mietzahlungspflicht als solcher auseinandersetzen und festlegen, dass diese trotz der bestehenden behördlichen Maßnahmen und/oder tatsächlichen Umstände weiterbesteht, sehen wir keinen Anwendungsbereich für den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Die aktuellen gesetzlichen Neuregelungen setzen sich allerdings nur mit dem Kündigungsrecht des Vermieters auseinander. Das Fortbestehen der Mietzahlungspflicht wird nur (oder allerdings) in der Gesetzesbegründung angenommen – was aus unserer Sicht eines der gewichtigen Gegenargumente für die Anwendbarkeit des Wegfalls / der Anpassung der Geschäftsgrundlage ist. Siehe dazu auch Frage 1 sowie unseren Blogbeitrag: "Mietminderung wegen Corona – Höhere Gewalt?"

28. Gilt die Mietzahlungspflicht auch für Umsatzpachten, wenn Umsatzpacht auf Basis des letzten Jahres vereinbart war?

Ja, die Mietzahlungspflicht besteht dann weiter. Falls im Vertrag eine Fälligkeit der Umsatzpacht zwischen dem 01.04. und 30.06. des jeweiligen Folgejahres (konkret also hier zwischen dem 01.04. und 30.06.2020) vereinbart ist, würde die Zahlung aber in den Anwendungsbereich von Art. 5 § 2 des neuen Gesetzes fallen. Der Verpächter kann also nicht kündigen, falls der Pächter die Umsatzpacht trotz Fälligkeit nicht zahlt.

29. Gibt es Verzugszinsen für gestundete Mietzahlung?

Verzugszinsen fallen an, wenn die Miete trotz Fälligkeit nicht geleistet wird. Das heißt, wird gar nichts zwischen Vermieter und Mieter vereinbart, wird die Miete nach den mietvertraglichen Regelungen fällig (die Aprilmiete regelmäßig also am 3. Werktag des Monats, also am 03.04.) und es fallen Verzugszinsen an. Vereinbaren Vermieter und Mieter eine Stundung, so wird damit die Fälligkeit der gestundeten Miete auf einen anderen Zeitpunkt verschoben (abhängig von der jeweiligen Vereinbarung). Verzugszinsen fallen dann bis zum Zeitpunkt der neu vereinbarten Fälligkeit nicht an – es sei denn, die Parteien vereinbaren dies als "Gegenleistung" für die Bereitschaft des Vermieters, eine Stundungsvereinbarung abzuschließen.

30. Kann man im Falle der ausgesetzten Mietzahlung die Sicherheiten verwerten? Wie funktioniert das?

Grundsätzlich ja (siehe dazu Fragen 15 und 24). Wie genau die Sicherheit in Anspruch genommen werden kann, hängt von der Art der Sicherheit ab (insbesondere z.B. ob es sich um eine Bürgschaft oder eine Patronatserklärung handelt). Grundsätzlich bedarf es einer Zahlungsaufforderung an den Sicherungsgeber.

31. Wenn der Betreiber – wie in Köln z.B. der Fall – eine Schließungsverfügung erhalten hat, kann er der Betriebspflicht ja nicht mehr nachkommen. Ein Nichtweiterbetrieb stellt dann keinen Vertragsverstoß dar. Besteht in diesem Fall gleichwohl die Mietzahlungspflicht weiter (Thema Wegfall der Geschäftsgrundlage einmal außen vor gelassen)?

Die Mietzahlungspflicht besteht auch bei einer Hotelschließung weiter, sofern nicht im Mietvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde. Zur Diskussion betreffend die Mietzahlungspflicht vor dem Hintergrund eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage vgl. insbesondere Frage 1 und unseren Blogbeitrag "Mietminderung wegen Corona – Höhere Gewalt?"

32. Sollte mein Mieter die April-Miete partiell begleichen, kann er diese aufgrund der neuen Gesetzgebung wieder rückfordern, also rückwirkend stunden?

Nein. Die Gesetzesänderung schließt lediglich das Kündigungsrecht des Vermieters aus, die Miete wird trotzdem fällig. Sofern (wovon wir ausgehen) die Mietzahlungspflicht des Mieters weiter besteht, gibt es grundsätzlich keine Rechtsgrundlage für die Rückforderung der (rechtmäßig) gezahlten Miete.

33. Muss die Miete bei einer vorübergehenden Mitaussetzung zu einem späteren Zeitpunkt nachgezahlt werden, wird sie also nur gestundet?

Die Gesetzesänderung sieht keine Stundung der Miete vor, sondern schließt nur ein Kündigungsrecht des Vermieters bei Nichtzahlung aus. Die Miete muss also weiterhin gezahlt werden – wird sie im Zeitraum vom 01.04. bis 30.06. nicht gezahlt, kann der Vermieter zwar nicht kündigen, aber eine Nachzahlung muss erfolgen.

34. Sind Ratenzahlung und diverse Rückzahlungsvereinbarungen nachtragspflichtig in Schriftform?

Ja.

35. Welchen Sinn machen Stundungen aus Sicht des Vermieters, wenn bei Verstößen nicht außerordentlich gekündigt werden kann? Oder wäre eine Stundungsvereinbarung wirksam, wenn der Mieter vor 2022 in Verzug gerät?

Die gesetzliche Situation verbietet dem Vermieter lediglich, bis 30.06.2022 zu kündigen wegen im Zeitraum 01.04.-30.06.2020 nicht gezahlter Miete. Für den Vermieter ist damit ohne eine Vereinbarung unklar, ob der Mieter die Miete (vollständig) zahlen wird oder nicht und auch, wie genau eine etwaig nicht gezahlte Miete nachgezahlt werden soll. Um den "Worst-Case" – nämlich eine Kündigung durch den Vermieter - zu vermeiden, könnte der Mieter die Mietrückstände aus der Zeit vom 01.04.-30.06.2020 auch erst am 30.06.2022 ausgleichen. Aus Vermietersicht würde eine Stundungsvereinbarung Sinn machen, um Rechtsklarheit zu schaffen und planen zu können, wann mit welchen Zahlungen zu rechnen ist.

36. Ich habe gehört, dass bei "Mietzins-Stundung" keine Verzugszinsen anstehen, jedoch scheint es verschiedene Regelungen zu Verzugszinsen zu geben, 9% gesetzlicher Zins steht im Raum. Fallen diese per Gesetz an?

Sofern Zahlungen nicht gestundet werden, sondern einfach nur nicht gezahlt, fallen die gesetzlichen Verzugszinsen an (falls nicht im Mietvertrag ein anderer Zinssatz vereinbart ist) (siehe auch Frage 5). Sofern Zahlungen per Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gestundet werden, fallen grundsätzlich keine Verzugszinsen an, weil der Mieter während der Stundungsphase ja nicht in Verzug ist. Etwas Abweichendes kann vereinbart werden (vgl. Frage 29).

37. Wir sprechen hier hauptsächlich über Mietausfälle. Was passiert, wenn der Mieter gerade in der mietfreien Zeit ist, da das Hotel schon übergeben ist, aber er das Hotel aufgrund der derzeitigen Situation nicht aufgesperrt hat? Er zahlt ja de facto keine Miete, hat aber beantragt die Mietfreie Zeit zu verlängern, sprich der Mietausfall, bzw. die Stundung passiert erst in ein paar Monaten, nachdem die Krise hoffentlich vorbei ist. Wie wird diese Situation behandelt?

Wir würden die Situation genauso beurteilen, als wenn schon Miete gezahlt würde. Das heißt, wir würden grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Verlängerung der mietfreien Zeit sehen (es würde sich dabei faktisch ja um einen Erlass der Miete für einige Monate handeln). Etwas anderes würde gelten, wenn im Vertrag z.B. vereinbart ist, dass die mietfreie Zeit ab Eröffnung läuft und keine Pflicht für den Mieter besteht, innerhalb einer bestimmten Frist ab Übergabe zu eröffnen. Diesbezüglich wären die vertraglichen Regelungen im Detail zu prüfen.

38. Besteht Aussicht darauf, dass die Kurzarbeit in Kürze auf Minijobber, aber vor allem für Auszubildende ausgeweitet wird?

Nach Rücksprache mit unseren Kollegen aus dem Arbeitsrecht gehen wir eher nicht davon aus, dass es weitere Änderungen der Rechtslage geben wird, welche die Kurzarbeit auf Minijobber und/oder Auszubildende ausweiten würde.

39. Kann der Vermieter mit dem Mieter vereinbaren, dass Ansprüche aus staatlichen Förderungen an ihn abgetreten werden?

Ja, grundsätzlich ist das möglich. Allerdings sollte bedacht werden, dass der Mieter ja nicht nur die Miete als laufenden Kostenblock hat, sondern z.B. auch Personalkosten etc. Denkbar wäre daher z.B., dass die Ansprüche nur anteilig abgetreten werden im Verhältnis der Höhe der monatlichen Mietzahlung zu den sonstigen monatlichen Fixkosten. Grundsätzlich hat ja auch der Vermieter ein Interesse daran, die Zahlungsfähigkeit des Mieters insgesamt aufrecht zu erhalten, um dessen Fortbestand zu sichern (auch nach Wiedereinsetzen der Insolvenzantragspflicht).

40. Wie schätzen Sie die Erfolgsaussichten ein auf eine Entschädigung auf der Grundlage des §56 IfSG bei einer behördlichen Anordnung auf Schließung (Tätigkeitsverbot)?

Nach Rücksprache mit unseren Kollegen aus dem öffentlich rechtlichen Bereich sehen wir die Erfolgsaussichten als sehr gering an. Das IfSG sieht keine umfassende Vorschrift für den Schadensausgleich gegenüber so genannten "Nichtstörern" vor. Der §56 IfSG regelt Entschädigungen für Verdienstauffälle für Ausscheider, Ansteckungsverdächtige und Krankheitsverdächtige sowie sonstige Träger von Krankheitserregern (das heißt in Fällen, in denen gegenüber bestimmten Personen eine Quarantäne angeordnet wird). Generell geht man staatsrechtlich davon aus, dass diese Entschädigungsregelung des §56 IfSG auch nicht analog zur Anwendung kommen dürfte, weil der Gesetzeszweck nicht darin lag, den Anwendungsbereich von gesamtwirtschaftlichen Entschädigungszahlungen zu regeln, sondern eben nur begrenzte Zahlungen gegenüber Einzelpersonen.

41. Wie wahrscheinlich ist es dass die Möglichkeit der Kündigung durch den Vermieter noch über den Juni hinaus verlängert wird?

Das neue Gesetz enthält die Ermächtigung für die Bundesregierung, die Kündigungsbeschränkung für Vermieter auf Mietzahlungen vom 01.07. bis längstens 30.09.2020 zu erweitern. Ob hiervon Gebrauch gemacht wird, hängt voraussichtlich im Wesentlichen davon ab, wie lange die Beeinträchtigungen durch die gegenwärtige Situation noch andauern, insbesondere also, ob die Verfügungen betreffend die Schließung von Geschäften, Kontaktverboten, Verboten von Veranstaltungen u.ä. weiter verlängert werden.

41. Kann der Vermieter vor 2022 außerordentlich kündigen, wenn der Mieter gegen die Stundungsvereinbarung verstößt?

Wenn eine Stundungsvereinbarung getroffen wird, welche die Nachzahlung in Zeiträumen vorsieht, die nicht mehr von dem Kündigungsausschluss umfasst sind (also nach dem 01.07.2020 oder - bei maximaler Verlängerung des gesetzlichen Ausschlusses - nach dem 01.10.2020) und die Zahlungen so ausbleiben, dass ein mietvertraglich vereinbarter oder ein gesetzlicher Kündigungsgrund erfüllt wird (das heißt also Verzug mit einem nicht unerheblichen Teil der dann geschuldeten (erhöhten) Miete an zwei aufeinanderfolgenden Terminen oder mit einem Gesamtbetrag in Höhe von zwei monatlichen Mieten über einen längeren Zeitraum), dann ist eine Kündigung möglich.

FINANZIERUNG, RESTRUKTURIERUNG, INSOLVENZ

42. Gibt es auch staatliche Unterstützungen für kleine Unternehmen (bspw. Handel: kleiner Blumenhändler, einzelner Gastronom, kleinere bis mittlere Handwerksunternehmen)?

Es gibt auch Programme für kleine Unternehmen und Solo-Selbständige in Höhe von EUR 50 Mrd. zur Sicherung der wirtschaftlichen Existenz und zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen. Diese erhalten einen einmaligen Zuschuss von bis zu EUR 15.000 für 3 Monate. Die Bewilligung dieser Anträge erfolgt durch Kommunen oder die zuständigen Länder.

43. Müssen KfW-Mittel zu 100 % wieder zurückgezahlt werden, oder gibt es hier "verlorene" Darlehen?

Das KfW-Sonderprogramm wird durch die Unterprogramme KfW-Unternehmerkredit und ERP-Gründerkredit-Universell umgesetzt. Diese Kredite müssen zu 100% zurückbezahlt werden. Die Kredite können jedoch weiterhin mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zuschüsse/Zulagen) kombiniert werden.

Eine Kombination mit Bürgschaften, Garantien sowie haftungsfreigestellten Krediten, die auf der Grundlage des "Befristeten Rahmens für staatliche Beihilfen zur Stützung der Wirtschaft angesichts derzeitigen Ausbruchs von COVID-19" der EU-Kommission genehmigt wurden für dasselbe Vorhaben ist jedoch ausgeschlossen.

44. Können die KfW-Darlehen mit den verbesserten Konditionen auch von Unternehmen beantragt werden, die aktuell NICHT von der Corona-Krise betroffen sind?

Es gibt auch KfW-Darlehensprogramme, die nicht Corona-Krise bezogen sind. In der Regel beziehen sich diese auf andere förderwürdige Themen (z.B. energetische Sanierung).

45. Wie werden die gesetzlichen Regelungen im Rahmen von regelmäßigen und notwendigen Bewertungen der Immobilien angewendet? Bedeutet dies, dass etwaige Werteverluste beim Vermieter hängen bleiben, oder wird es auch eine Klarstellung für Vermieter im Nachgang geben, die Sicherheit herstellt?

Nach dem aktuellen Stand ist hier konkret keine Anpassung vorgesehen. Es ist allerdings zu beachten, dass für Verbraucherkredite eine Kündigung wegen Verschlechterung der Sicherheiten zunächst ausgeschlossen ist und dass hier eine Verordnungsermächtigung für das Justizministerium besteht, diese Regelung personell (also auf Unternehmen) zu erweitern.

46. Können Offene Spezial-AIFs Hilfen aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds erhalten, um die Liquiquoten bei Pachtstundungen der Mieter temporär aufrechtzuerhalten?

Nach bisherigen Informationen gilt der Wirtschaftsstabilisierungsfonds für Unternehmen der Realwirtschaft, die mindestens zwei der drei Kriterien erfüllen: im Jahresdurchschnitt mehr als 249 Arbeitnehmer, eine Bilanzsumme von mehr als 43 Mio. EUR sowie Umsatzerlöse von mehr als 50 Mio. EUR; und zwar in den letzten beiden bilanziell abgeschlossenen Geschäftsjahren vor dem 1.1.2020.

Kontakt



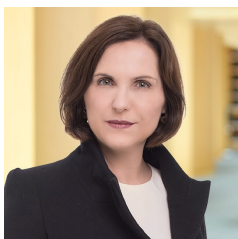
Marc P.
Werner,
LL.M.
(Miami)

Partner



Dr. Katlen
Blöcker

Partner



Bianca
Engelmann

Partner



Dr. Christian
Herweg,
LL.M.
(Cambridge)

Partner

> [Read the full article online](#)