

Im Interview: Rechtsanwalt Lutz Paschen

# VOLLE MIETE TROTZ BEHÖRDLICHER SCHLIESSUNG?

*Viele Unternehmen konnten wegen der Beschränkungen des öffentlichen Lebens ihre Betriebsräume, Ladengeschäfte und Lokale nicht oder nur stark eingeschränkt für den Publikumsverkehr öffnen. Ob in diesen Fällen die Miete in voller Höhe fällig ist und welche Folgen angeordnete Schließungen für gewerbliche Mietverhältnisse haben können, erklärt Rechtsanwalt Lutz Paschen. Er ist Gründungspartner der überregionalen Kanzlei PASCHEN Rechtsanwälte und seit über 20 Jahren Mitglied im Rechtsausschuss der IHK zu Leipzig.*



## **Wenn Unternehmen wegen einer Schließungsanordnung des Landes nicht oder nur teilweise öffnen können, ändert sich dann ihre Zahlungspflicht als Mieter gewerblicher Räumlichkeiten?**

Grundsätzlich trägt der Mieter das Risiko, dass sich die Nutzung der Räumlichkeiten wirtschaftlich rechnet, während der Vermieter in erster Linie für die Einhaltung der baurechtlichen Zulässigkeit der Nutzung zuständig ist. Andererseits lassen sich viele Risiken schon in normalen Zeiten nicht ganz eindeutig einer Sphäre zuordnen. Anerkannt ist zum Beispiel, dass die Miete auch wegen eines sogenannten Umfeldmangels gemindert werden kann. Gemeint ist, dass die Nutzung der Mietsache unmittelbar durch eine (Nachbar-)Baustelle beeinträchtigt ist.

Auch sollte bedacht werden, dass wir uns in einer schweren Krise befinden. Diese Ausnahmesituation muss in die Bewertung der

Risikoverteilung einbezogen werden. Wenn der konkrete Verwendungszweck der Räumlichkeiten im Mietvertrag festgehalten ist, wegen behördlich angeordneter Schließungen aber nicht erreicht werden kann, vertreten die Mietrechtsexperten unserer Kanzlei die Auffassung, dass allenfalls noch eine Miete in Höhe des Betrags zu zahlen ist, der für die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten angemessen wäre.

Vereinzelt wird auch die Meinung vertreten, dass aufgrund der besonderen Umstände der Krise eine Risikoverteilung von 50 zu 50 zwischen Vermieter und Mieter vorzunehmen sei. Wie das Problem am Ende von der Rechtsprechung gesehen wird, ist derzeit noch offen.

## **Was kann man Mietern raten, die nicht zahlen können?**

Wer krisenbedingt nicht zahlen kann, sollte in jedem Falle sofort mit seinem Ver-

mieter Kontakt aufnehmen und ihm die Situation schildern. Viele Vermieter werden Verständnis zeigen und ihren Vertragspartnern entgegenkommen. Entsprechende Vereinbarungen sollten unbedingt schriftlich erfolgen. Kommt eine Einigung nicht zustande, sollte schnellstmöglich rechtlicher Rat eingeholt werden.

*„Wer krisenbedingt nicht zahlen kann, sollte in jedem Falle sofort mit seinem Vermieter Kontakt aufnehmen und ihm die Situation schildern.“*

## **Wie helfen die vom Bundestag im März verabschiedeten Sonderregelungen anlässlich der Corona-Krise?**

Diese Regelungen verbieten bis zum 30. Juni 2022 Kündigungen von Mietverträgen wegen coronabedingten Mietrückständen aus der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020. Mit dem gleichen Gesetz werden Verbrauchern Zins- und Tilgungsleistungen von Darlehensverträgen gestundet, die in dieser Zeit krisenbedingt nicht geleistet werden können. Das verschafft zumindest Luft, wenn sie aufgrund zurückgehaltener Mieten ihre Finanzierungsraten nicht rechtzeitig bedienen können.

Der eilig verfügte Kündigungsschutz sollte ersichtlich vorrangig dem Schutz von Wohnungsmietern dienen, bei denen mangels

Beeinträchtigung der Nutzung eine Minderung überhaupt nicht in Betracht kommt. Dass dies bei Gewerberäumen ganz anders sein kann, hat man wohl in der Eile übersehen. Restaurant- und Ladenbetreiber können im Falle behördlich angeordneter Schließungen ihre Räumlichkeiten oft allenfalls nur noch als Lager oder Büro nutzen. Hier das Risiko allein beim Mieter zu belassen, halte ich angesichts der Dimension der Krise für völlig unangemessen. Weiterer Regelungen bedarf es meiner Meinung nach aber dennoch nicht. Das Problem lässt sich auch mit einer krisengerechten Anwendung der Normen zur Mietminderung oder über den Weg der Anpassung der Geschäftsgrundlage nach Paragraph 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs regeln.

### **Sollten Mieter sonst noch etwas beachten, wenn sie von der Krise betroffen sind?**

Gehen Umsatzeinbußen nur mittelbar auf die behördlichen Maßnahmen zurück, ist also das eigene Geschäft nicht direkt von einer Schließung betroffen, ist eine Mietminderung in jedem Falle ausgeschlossen. Ist die Frage der Berechtigung zur Minderung noch offen, sollten Mietzahlungen vorsorglich nur unter dem Vorbehalt späterer Rückforderungen erfolgen.

### **Und wie können sich Vermieter, die von Mietrückständen betroffen sind, möglicherweise absichern?**

Vermieter müssen wissen, dass die Regelung zum Kündigungsschutz nicht etwa

automatisch eine Stundung der Miete bedeutet. Selbst wenn eine Kündigung nicht in Betracht kommt, können zurückgehaltene Mietzahlungen jedenfalls in der tatsächlich geschuldeten Höhe sofort verlangt und zeitnah durchgesetzt werden. Vermieter, die sich mit ihren Mietern einvernehmlich einigen, sollten dies unbedingt schriftlich tun. Dabei sollte auch festgehalten werden, dass die Frage einer Mietminderung diskutiert und bei der gefundenen Einigung berücksichtigt wurde. Im Streitfall lassen sich Ansprüche dann auch im Urkundenprozess verfolgen, was mit weniger Aufwand und Unsicherheiten, kurzer Prozessdauer und schneller Vollstreckungsmöglichkeit einhergeht.

Vielen Dank für das Gespräch!

IHK-Forderung zur Erhöhung der Liquidität erfüllt

# PAUSCHALISierter VERLUSTRückTRAG MÖGLICH

*Durch eine Verbesserung der Verlustverrechnung soll die Liquidität von Unternehmen erhöht werden. Es ist geplant, dass absehbare Verluste für dieses Jahr mit Steuervorauszahlungen aus dem vergangenen Jahr verrechnet werden können.*

Von der Corona-Krise erheblich und unmittelbar betroffene Steuerpflichtige, die noch nicht für 2019 veranlagt worden sind, können in den zeitlichen Grenzen des Paragraphen 37 Absatz 3 Satz 3 Einkommensteuergesetz (EStG) grundsätzlich eine Herabsetzung der festgesetzten Vorauszahlungen für 2019 beantragen. Anträge auf Herabsetzung der Vorauszahlungen sollen für den Veranlagungszeitraum 2019 auf Grundlage eines pauschal ermittelten Verlustrücktrags aus dem Jahr 2020 für alle Beteiligten vereinfacht abgewickelt werden.

Der pauschal ermittelte Verlustrücktrag aus dem Jahr 2020 beträgt 15 Prozent des Saldos der maßgeblichen Gewinneinkünfte und/oder der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die der Festsetzung der



Vorauszahlungen für 2019 zugrunde gelegt wurden. Er ist bis zu einem Betrag von maximal einer Million Euro (beziehungsweise bei Zusammenveranlagung zwei Millionen Euro) abzuziehen. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit, im Einzelfall unter Einreichung detaillierter Unterlagen einen höheren rücktragsfähigen Verlust darzulegen.

Die Antragstellung auf Herabsetzung der Vorauszahlungen im pauschalierten Ver-

fahren erfolgt schriftlich oder elektronisch beim zuständigen Finanzamt. Details regelt ein Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 24. April 2020.

*Mit dem pauschalierten Verlustrücktrag wurde eine zentrale Forderung der IHK zu Leipzig aus einem Forderungspapier der Kammer vom 7. April aufgegriffen.*