

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736-0
sekretariat@koelner-hug.de



www.koelner-hug.de

Pressedienst

An die Lokalredaktionen

Köln, den 18.03.2020

Behördliche Nutzungseinschränkung: Besteht ein Recht zur Mietminderung?

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein rät zu beiderseitigem Verständnis und Kommunikation

Durch die behördlichen Nutzungseinschränkungen entfallen bei vielen Gewerbetreibenden die Einnahmen. Sind sie gleichzeitig Mieter des Gewerberaums, stehen den ausbleibenden Erträgen fortlaufende Mietzahlungen gegenüber. Viele Mieter fragen sich, ob ihnen ein Recht zur Mietminderung zusteht. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat die Lage rechtlich geprüft. Rechtsanwalt Martin Jäger, Vertragsanwalt des Vereins, kommt zu folgendem vorläufigen Ergebnis:

Mietminderung nur bei Mangel der Mietsache

Grundsätzlich können öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder -hindernisse zu einem Mangel der Mietsache führen. Allerdings haben Gerichte in der Vergangenheit entschieden, dass solche Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit keinen Mangel darstellen (zum Beispiel Nichtraucherschutzgesetz). Dazu gehört zurzeit auch die Corona-bedingte Schließung. Legt man diese Rechtsprechung zu Grunde, dann betreffen die Verfügungen nicht die Mietsache, sondern die Art der Nutzung durch den Mieter. Die dadurch ausgelösten Nutzungsverbote bzw. Nutzungsbeschränkungen gehören daher zum Risikobereich des Mieters. Damit bleibt die Mietzahlungspflicht des Mieters (zunächst) bestehen, soweit es sich tatsächlich nur um eine befristete behördliche Nutzungseinschränkung handeln sollte.

Frage der Dauer

Gehen allerdings die behördlichen Erlasse deutlich über die derzeitige Befristung bis zum 19.04.2020 hinaus, wird möglicherweise eine Neubewertung der Risikoverteilung im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter vorzunehmen sein.

Gespräch mit Vermieter suchen

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein rät jedoch sowohl Vermietern als auch Mietern, frühzeitig das Gespräch zu suchen. Vermieter sind grundsätzlich bestrebt, Ihre Mieter zu halten. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein rät, in diesen außergewöhnlichen Fällen über Möglichkeiten der Stundung oder Reduzierung von Mietzahlung nachdenken. Dies kann jedoch nur in beiderseitigem Einverständnis geschehen, sollte aber schriftlich fixiert werden. Schließlich sehen sich auch die Vermieter fortlaufenden Kosten gegenüber. Sollte die Situation weiter fortbesehen, so rät der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein der Stadt, auch die Aussetzung oder Reduzierung der Grundsteuer in Betracht zu ziehen. Weiterhin wäre eine Reduzierung der Müllgebühren möglich, da die Gewerbetreibenden die Müllentsorgung nicht in Anspruch nehmen.

fdR Alexander Wloka, Referent Presse und Kommunikation