

Verluste durch Corona

Ist der Vermieter in der Pflicht?

Steigende Ausgaben und sinkende Einnahmen bringen für Betreiber während der Coronakrise eine erhebliche Mehrbelastung mit sich. Um die Kosten zu reduzieren, würden sie gern einen Teil des **wirtschaftlichen Verlusts** an den Vermieter weitergeben, zum Beispiel durch eine Reduzierung der Mietzahlung. Die Risiken eines solchen Vorgehens erörtert dieser Gastbeitrag.

Die Coronakrise bedeutet für Betreiber von Pflegeheimen erheblich mehr Ausgaben und weniger Einnahmen. Während ein Teil der Verluste vom „COVID-19-Krankenhausentlastungsgesetz“ (CARE Invest 9-20, Seite 6) abgedeckt ist, werden ausgerechnet die Investitionskosten dabei nicht erfasst. Viele Betreiber machen sich deshalb Gedanken darüber, wie sie die damit verbundenen Einbußen ausgleichen können. Können beziehungsweise dürfen sie die Belastung an den Eigentümer der Immobilie weitergeben und deshalb vielleicht sogar die Miete mindern?

Das sind die Rechte der Mieter

Pauschal zehn Prozent weniger Miete, glatt die Hälfte oder doch nur der Ersatz des konkret entstandenen beziehungsweise entstehenden Schadens: Die

Spanne der Beteiligung, die Pflegeheimbetreiber derzeit in der Praxis von ihren Vermietern angesichts ihrer Corona-bedingten Einnahmeausfälle erbitten oder verlangen, ist erheblich.

Ob der Betreiber als Mieter einen Anspruch auf Mietreduktion hat, hängt jedoch vom Einzelfall ab, das heißt vor allem von den konkreten Vereinbarungen und Regelungen des bestehenden Mietvertrages. Vom

Grundsatz her hat der Betreiber (Mieter) das wirtschaftliche Betriebsrisiko zu tragen und daher keinen Rechtsanspruch auf eine Mietreduktion oder -anpassung.

Ein Recht zur Herabsetzung der Miete kommt jedoch etwa dann in Betracht, wenn ein Mangel

der Mietsache oder eine Störung der Geschäftsgrundlage besteht. Beides wird derzeit nur in engen Ausnahmefällen anzunehmen sein. Das gilt erst recht für eine mögliche Kündigung des Mietverhältnisses, auch wenn der Betrieb im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie von Behördenseite „stillgelegt“ oder untersagt wird. Ein vollständiger Wegfall der Geschäftsgrundlage, der eine Beendigungsmöglichkeit nach sich ziehen kann, lässt sich jedoch (mit der bisherigen Rechtsprechung) wohl nur in absoluten Ausnahmesituationen begründen. „Höhere Gewalt“ wird per se keinen Beendigungsgrund darstellen, sondern ist im Mietvertragsrecht nur dann relevant, wenn es um die Frage eines etwaigen Verschuldens einer Vertragspartei geht.

Dabei muss allerdings eines berücksichtigt werden: In der Geschichte der Bundesrepublik hatte die Rechtsprechung zu Mängeln einer Mietsache sowie zur Störung der Geschäftsgrundlage wohl noch keinen Fall zu entscheiden, der mit der derzeitigen Pandemie vergleichbar wäre. Insofern lässt sich noch nicht hinreichend rechtssicher beurteilen, wie Gerichte die Rechtslage in dieser so besonderen Situation bewerten. Und unklar ist außerdem, ob nicht der Gesetzgeber gegebenenfalls noch (weiter) „lenkend“ eingreift.

Die Ansprüche des Vermieters

Dem Vermieter wird demnach Stand heute in der Regel ein Anspruch auf Fortzahlung der mietvertraglich vereinbarten Miete zustehen. Was aber, wenn der Mieter dennoch die Miete nicht zahlt?

Viele Vermieter werden auf den Gedanken kommen, die ihnen gestellten Mietsicherheiten zu verwerten. Hierzu sollten die vertraglichen Regelungen aber zunächst sorgfältig geprüft werden. Typischerweise und grundsätzlich darf eine Mietsicherheit im laufenden Mietverhältnis nach Ansicht vieler Exper-

„Vom Grundsatz her hat der Betreiber das Betriebsrisiko zu tragen und keinen Rechtsanspruch auf Mietreduktion.“

Dr. Maritheres Palichleb,
GSK Stockmann



ten in der juristischen Literatur nicht „gezogen“ werden, es sei denn, dies ist vertraglich wirksam vereinbart. Denn eine Mietsicherheit soll eine etwaige Vollstreckung gegenüber dem Mieter nicht erleichtern. Sie dient vielmehr in erster Linie dem Schutz des Vermieters vor Insolvenz des Mieters.

Darum soll an dieser Stelle noch einmal ein Blick auf die Kostensituation geworfen werden. Die Investitionskosten des Pflegeheimbetreibers, das heißt dessen Kosten unter anderem für Miete, aber auch die Instandsetzung und Instandhaltung von Gebäuden und deren Anlagen, sind von erheblicher Bedeutung für das Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und seinem Mieter.

Investitionskosten mit zentraler Rolle

Dabei geht es auch darum, inwieweit ein Pflegeheimbetreiber diese Kosten in zulässiger Weise auf die Bewohner umlegen darf und damit gegebenenfalls auch vom Sozialhilfeträger erstattet verlangen kann. Die entscheidende Frage dabei ist: Darf der Betreiber seinen Bewohnern mehr Investitionskosten in Rechnung stellen, als er für die Refinanzierung seiner Miete, Instandsetzung, Instandhaltung und ähnliches aufzuwenden hat? Und ab welcher Höhe muss er zumindest einen Teil der eingesparten Miete an den Bewohner weitergeben?

Eventuell könnte hier ein Rückforderungsanspruch des Bewohners beziehungsweise des Sozialhilfeträgers entstehen. Jedenfalls darf es nicht sein, dass sich der Betreiber an den Investitionskosten „ungerechtfertigt bereichert“ und es zu keinem Ausgleich mit dem Vermieter kommt. Hier kann vor dem Hintergrund der komplexen Situation, insbesondere der Verflechtungen der mietrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, sowie dem Umstand, dass sich derzeit vieles „im Fluss“ befindet und sich quasi täglich neue Umstände ergeben, noch nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit ein Ausgleich zwischen den jeweiligen Vertragsparteien angemessen zu erzielen ist.

Das Ziel: Einvernehmliche Lösung

Grundsätzlich stehen viele Immobilieneigentümer als Vermieter der Bitte nach einer temporären Mietreduktion offen gegenüber. Voraussetzung ist allerdings in aller Regel, dass der Betreiber Corona-bedingte Einbußen bei den Investitionskosten nachweisen kann. Eine pauschale, undifferenzierte Forderung werden die meisten Vermieter kritisch sehen. Kaum damit rechnen kann ein Vermieter jedoch, dass das Verweigern einer Stundung den Mieter dazu bewegt, die Miete in der gegebenen Situation auch tatsächlich zu zahlen. Das heißt, dass – unabhängig davon, ob der Vermieter eine Stundung gewährt oder nicht – der Mieter die Miete zu

mindest für die Monate April bis Juni 2020 schon aufgrund des gesetzlichen Mietmoratoriums nicht zahlen wird.

Hier ist eine einvernehmliche Stundungsvereinbarung in Kombination mit einer sogenannten Tilgungsbestimmung ein probates Mittel, um die Liquidität des Mieters zu sichern, Planungssicherheit für beide Parteien zu schaffen und schließlich das Anfechtungsrisiko von zukünftigen Mietzahlungen an den Vermieter im Falle einer Insolvenz des Mieters zu reduzieren. Im Zuge dessen können sich die Parteien auch darauf einigen, dass – jedenfalls bei einer vertragsgemäßen Rückzahlung – vom Mieter keine Verzugszinsen auf die gestundeten Beträge zu entrichten sind.

Es wird darüber hinaus auch im Interesse des Immobilieneigentümers sein, den Mieter als Betreiber zu unterstützen und das Mietverhältnis langfristig zu sichern. Dabei fällt dem Vermieter ein möglicher (auch teilweiser) Mietverzicht eventuell leichter, wenn auch der Betreiber zum Beispiel durch die vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages Entgegenkommen signalisiert. Mit der Vereinbarung eines Besserungsscheins oder einer Anrechnung möglicher weiterer öffentlich-rechtlicher Ansprüche und Zahlungen, die dem Mieter aufgrund einer Erweiterung des bestehenden Rettungsschirmes möglicherweise noch gewährt werden, sind Vermieter eher zu Zugeständnissen bereit. So muss gewährleistet sein, dass ein etwa reduzierter Mietbetrag nachgezahlt wird, sofern die höheren Investitionskosten zu einem späteren Zeitpunkt doch noch von einer anderen Stelle ausgeglichen werden.

Sofern der Vermieter ein Begehren seines Mieters auf Mietreduzierung, Stundung der Miete oder gar Auflösung des Mietvertrages erhält, sollte er sich kurzfristig mit ihm, insbesondere zur Liquiditätssicherung, in Verbindung setzen und sich die Situation vom Mieter unter Vorlage von Nachweisen erläutern lassen. Beiden Seiten ist zu empfehlen, einen tragfähigen Kompromiss zu finden, um auch diese Krise ohne allzu großen Schaden zu überstehen und eine ausgewogene Lastenteilung zu erreichen.

Gastautoren sind Dr. Maritheres Palichleb, LL.M., Of Counsel bei GSK Stockmann, Spezialistin Immobilienrecht im Gesundheitsbereich sowie Markus Bientreu, Geschäftsführer von Terranus, der Investoren und Betreiber in Fragen rund um den wirtschaftlichen Betrieb von Sozialimmobilien berät.

„Grundsätzlich stehen viele Eigentümer der Bitte nach einer temporären Mietreduktion offen gegenüber.“



Markus Bientreu,
Terranus