

SEB Steuerberatung bietet telefonische Erstberatung an

## **Neue Möglichkeit zur Mietminderung für Küchenstudios**

**Während Immobilieneigentümer allenfalls mittelbar durch die Maßnahmen der Pandemiebekämpfung betroffen sind, sind die Einbußen im Handel groß. Auch Küchenstudios können im Lockdown nur stark eingeschränkt arbeiten. Der Gesetzgeber hat nun eine neue Rechtsgrundlage geschaffen, mit der sich die Risikoverteilung zwischen Vermieter und Gewerbemieter verschiebt. Um hier auf dem neuesten Stand und für die Verhandlung mit dem Vermieter gewappnet zu sein, bietet die SEB Steuerberatung eine telefonische Erstberatung an.**

Zum zweiten Mal innerhalb von 12 Monaten bleiben die Türen des Küchenhandels aufgrund der staatlichen Maßnahmen zur Pandemiebeschränkung geschlossen. Beratung und Verkauf können nur noch über Telefon oder Internet stattfinden. Die Einbußen, die dadurch entstehen, sind groß. Einerseits sinken die Umsätze, andererseits laufen die Fixkosten weiter. Ein großer Posten davon ist die Miete für Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die bisher in voller Höhe weitergezahlt werden

musste. Bereits im ersten Lockdown gab es Versuche der Mieter, die Gewerbemieten zu kürzen. Möglich wäre dies nach § 536 Abs. 1 BGB, wenn die „Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich eingeschränkt oder nicht mehr möglich ist“. Die Rechtsprechung reagierte uneinheitlich auf die Klagen. Teils wurde die Möglichkeit zu einer Mietminderung bejaht, teils wurden die Klagen mit zynisch anmutenden Begründungen abgewiesen: Es sei Sache eines jeden Unternehmers, sich auf veränderte Bedingungen einzustellen, seine Waren also zum Beispiel online anzubieten und zu verkaufen. Dass dies bei einem beratungsintensiven Produkt wie der Küche nicht ohne Weiteres möglich ist, liegt auf der Hand.

## **Rechte der Gewerbemieter gesetzlich gestärkt**

Diese unbefriedigende Situation hat den Gesetzgeber dazu bewogen, die „Risikoverteilung bei Gewerbemieten klarzustellen.“ Er hat dabei mit äußerster Eile gehandelt: Am 22. Dezember 2020 unterschrieb der Bundespräsident das Gesetz, das die „Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen“ (Art. 240 § 7 EGBGB) klären soll. Am 30.

Dezember 2020 wurde es im Gesetzblatt verkündet, am 31. Dezember 2020 trat es in Kraft.

Mit dem neuen Gesetz werden die Rechte des gewerblichen Mieters gestärkt. Unter drei Voraussetzungen kann er in die Verhandlung mit dem Vermieter treten: Es muss ein Mietvertrag über Gewerberaum vorliegen. Die Verwendbarkeit der Räume muss eingeschränkt oder aufgehoben sein. Die Begründung für die Einschränkung muss in staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie liegen. Die Vermutung nach dem Gesetz gilt rückwirkend, entfaltet also grundsätzlich Wirkung ab Beginn der staatlichen Maßnahmen im März 2020, wie sich aus einem Bericht des Rechtsausschusses vom 16. Dezember 2020 ergibt. In diesem Ausschuss erfolgte der Hinweis, dass es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine Neuregelung handle.

## **Konkrete Ausgestaltung bleibt einzelfallabhängig**

Die grundsätzliche Folge für den Küchenhandel ist klar: Die Risikoverteilung verschiebt sich. Küchenstudios, die nicht in eigenen Immobilien arbeiten, erhalten die Möglichkeit, die Miete zu mindern. Wie die Details dazu aussehen, ist dann allerdings immer einzelfallabhängig. Die bekannte Literatur, gestützt auf

Aussagen in den Gesetzgebungsausschüssen, geht von einer Schadensteilung von 50 Prozent zwischen Mieter und Vermieter aus.

Im Kucheneinzelhandel sind allerdings noch einige Besonderheiten zu beachten: Betroffen sind die Räumlichkeiten der nicht nutzbaren Ausstellungs- und Verkaufsflächen. Lagerflächen waren und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar und wurden ja auch uneingeschränkt genutzt. Weiterhin ist vom Vermieter kein Schaden mehr zu übernehmen, wenn der Schaden bereits durch öffentliche Förderungen gemindert wurde. Dies kann durch Inanspruchnahme der Förderungen „Soforthilfe“ oder „Überbrückungshilfe“ erfolgt sein.

## **Gut beraten in die Vertragsverhandlung**

„Insgesamt haben wir es mit einer Stärkung der Verhandlungsposition des Mieters zu tun“, so Volker Schmidt, Geschäftsführer der SEB Steuerberatung. „Der Mieter bekommt einen Anspruch auf Vertragsanpassung. Doch er selbst muss ihn gegenüber dem Vermieter geltend machen und sollte realistisch auf seine Situation schauen. Hat er zum Beispiel Förderungen in Anspruch genommen, kann es ratsam sein, über 25 statt über 50 Prozent Mietminderung zu diskutieren. Hier kommt es auf

Fingerspitzengefühl und die Lage vor Ort an. Immer vor dem Hintergrund: Ein gesunder Kompromiss ist besser als eine lange Klage.“

Damit Küchenstudios von der Gesetzesänderung profitieren und gezielt sowie gut vorbereitet in die Verhandlung mit dem Vermieter gehen können, bietet die SEB Steuerberatung eine telefonische Erstberatung an. Ein Termin kann telefonisch unter 04431 955710 vereinbart werden.

**Über die SEB Steuerberatungsgesellschaft:**

Die SEB Steuerberatung steht für langjährige Erfahrung, umfassende Expertise und ein Beratungskonzept, das auf die individuellen Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten ist. Mit ISO-zertifizierter Qualität bieten rund 50 Mitarbeiter betriebswirtschaftliche und steuerliche Beratung von den zwei Unternehmensstandorten Wildeshausen und Neubrandenburg aus. Seit 1990 ist die SEB Steuerberatung neben anderen Wirtschaftszweigen auf den Küchenhandel spezialisiert. Derzeit betreut die Beratungsgesellschaft rund 80 Kücheneinzelhandelsunternehmen unterschiedlicher Größe mit diversen Verbandszugehörigkeiten. Die persönliche Betreuung hinsichtlich betriebswirtschaftlicher, steuerrechtlicher, buchhalterischer und datenschutzrechtlicher Fragen steht dabei im Vordergrund.

**Weitere Informationen/Pressekontakt:**

GOOS COMMUNICATION, Christiane Kaufholt-Mecke, Geibelstraße 46a,  
22303 Hamburg, Deutschland, Mail: [mail@goos-communication.com](mailto:mail@goos-communication.com)  
Tel. +49(40) 2 84 17 87-45, Fax +49(40) 2 84 17 87-60

## Shortcut:

Möglichkeit zur Mietminderung für Küchenstudios aufgrund von Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung: Der Gesetzgeber hat eine neue Rechtsgrundlage geschaffen, mit der sich die Risikoverteilung zwischen Vermieter und Gewerbemieter verschiebt. Um für die Vertragsverhandlungen gewappnet zu sein, bietet die SEB Steuerberatung eine telefonische Erstberatung an.

## Fotonachweis:



SEB\_Steuerberatung\_Geschaeftsfuehrer\_Volker\_Schmidt