

Verhaltenskodex des Handels und der Immobilienwirtschaft



Verhaltenskodex des Handels und der Immobilienwirtschaft

1. Die Covid-19-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft in eine der größten Krisen seit dem Ende des zweiten Weltkriegs gestürzt.
 - Wegen der staatlich angeordneten Betriebsschließungen sowie -beschränkungen befinden sich zahlreiche Einzelhandelsunternehmen in einer ihre Existenz bedrohenden Situation. Auch nach Ende der rund sechswöchigen vollständigen Betriebsschließungen („Shutdown“) sind die Einzelhändler weiterhin staatlichen Restriktionen in Bezug auf Ihre betriebliche Tätigkeit ausgesetzt, weil Frequenzbeschränkungen gelten, welche die Umsätze erheblich beeinträchtigen. Die vollständige Erfüllung der in den Mietverträgen vereinbarten Zahlungspflichten würde bei den Einzelhandelsunternehmen zu Liquiditätsverlusten führen, welche auch ursprünglich gesunde Einzelhandelsunternehmen in ihrer Existenz gefährdeten.
 - Die Immobilienwirtschaft ist mittelbar von den staatlichen Maßnahmen im Zuge der Covid-19-Pandemie betroffen, weil zahlreiche Einzelhändler nicht mehr in der Lage sind, ihre Leistungspflichten aus den Mietverträgen zu erfüllen. Die ausbleibenden Zahlungen gefährden die Geschäftsmodelle der Immobilieneigentümer in der Substanz.
 - Handel und Immobilienwirtschaft haben daher gleichermaßen ein Interesse, die Folgen der Krise zu mildern und Existenzgefährdungen zu verhindern.
2. Bei der Corona-Krise handelt es sich um eine Pandemie, deren Eintritt nach einer Unterrichtung der Bundesregierung (Bericht zur Risikoanalyse im Bevölkerungsschutz 2012, BT-Drs. 17/12051, S. 56) lediglich bedingt wahrscheinlich war. Ein solches Ereignis tritt statistisch in der Regel einmal in einem Zeitraum von 100 bis 1.000 Jahren ein (ebd.). Wegen dieser relativ geringen Wahrscheinlichkeit hatte weder der gewerbliche Mieter von Einzelhandelsflächen noch der Vermieter solcher Immobilien einen Anlass, die nun vom Gesetzgeber angeordneten Betriebseinschränkungen beim Vertragsschluss vorzusehen und zu berücksichtigen.
3. Die Krise hat die Dringlichkeit, mit der stationäre Händler omnichannelfähig werden müssen, deutlich erhöht. Gleichzeitig fehlen den Händlern gerade jetzt die dafür erforderlichen Ressourcen. Die Bundesregierung wird daher gebeten, in Kooperation mit den Verbänden Förderangebote zu entwickeln, die insbesondere kleineren und mittleren Händlern finanzielle und fachliche Unterstützung bieten, um das eigene Angebot omnichannelfähig zu machen. Zudem sollte gezielt die Entwicklung und Weiterentwicklung von Plattformen unterstützt werden, die einen partnerschaftlichen Ansatz zwischen Plattformanbietern und Händlern verfolgen.
4. Es wird vielfach in Frage gestellt, welche Rechtsfolgen aus den gesetzlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Mietsache resultieren.

Die Mietvertragsparteien befinden sich daher in einer Situation der Rechtsunsicherheit, an der weder Immobilienwirtschaft noch Handel ein Interesse haben. Dies führt in der Praxis zu einem völlig entgegengesetzten Verhalten von Mietern und Vermietern: Mieter stellen teilweise die vertraglich geschuldeten Leistungen komplett ein, während Vermieter vertraglich vereinbarte Zahlungsansprüche und Verzugszinsen bis zu 100 Prozent geltend machen. Dieses Vorgehen führt zu einem unerwünschten Liquiditätsverlust bei einem der Vertragspartner, kann zu Insolvenzen führen und damit in der Folge die Grundlage attraktiver Innenstädte und Einkaufszentren zerstören.

5. Eine Klärung der Rechtslage auf dem Rechtsweg ist zeitaufwändig und kostenintensiv. Sie ist kein geeignetes Mittel, um die gefährdeten Existenzen in der Immobilienwirtschaft und im Einzelhandel zu sichern. Bis zu einer gerichtlichen Klärung würden voraussichtlich die Innenstädte veröden und die Attraktivität der Gewerbeimmobilien empfindlich leiden.
6. Juristische Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern in der aktuellen Krise sollen daher vermieden und die Aktivitäten auf die Rettung der deutschen Handels- und Handelsimmobilienbranche konzentriert werden, um das Überleben der beteiligten Protagonisten und die Vielfalt des Einzelhandels zu sichern.
7. Beide Vertragsparteien haben daher ein Interesse, kurzfristig die Rechtsunsicherheiten einvernehmlich und außergerichtlich zu beseitigen. Die Vermieter und Mieter werden daher ermutigt, aufeinander zuzugehen, um relevante Fragen und Auswirkungen, die sich aus der aktuellen Corona-Krise und deren behördlich angeordneten Maßnahmen auf das Mietverhältnis ergeben, zu erörtern und auf gemeinsame Lösungen bzw. Ergebnisse hinzuarbeiten. Durch einen fairen und partnerschaftlichen Umgang auf Augenhöhe sollte eine ausgewogene Lastenteilung immer angestrebt werden.
8. Parallel setzen sich Vermieter und Mieter mit ihren Spitzenverbänden dafür ein, dass die Regierungen gesetzliche Abgaben, die die Kostenlast der Parteien erhöhen, für den Zeitraum der Auswirkungen der Corona-Krise senken sollen. Weitergehende, kurzfristige direkte Unterstützung der Mieter und Vermieter durch die öffentliche Hand werden ausdrücklich angestrebt. Wegen der Dringlichkeit werden mögliche bilaterale Lösungen der Problematik in den Mietverhältnissen aber nicht von staatlichen Entscheidungen abhängig gemacht werden können. Es gilt daher der Grundsatz, dass etwaige staatliche Leistungen für eine Branche bei einem vertragsbezogenen Lösungsansatz unberücksichtigt bleiben.
9. Zur Herbeiführung einer angemessenen Risikoverteilung, die gleichermaßen die mietvertragsbezogene Leistungsfähigkeit von Mietern und Vermietern berücksichtigen soll, ist insbesondere die Reduzierung des Mietzinses in Betracht zu ziehen. Die Höhe der angemessenen Reduzierung ist aber im Einzelfall und abhängig von der individuellen Vertragsgestaltung und dem Umfang der staatlichen Restriktionen zu ermitteln. Alle Mieter, Vermieter, Räumlichkeiten und Einkaufszentren sind in ihrer Struktur unterschiedlich, ebenso wie ihre geschäftlichen Vereinbarungen; es ist daher zwar nicht möglich, gemeinsame Festlegungen zu treffen, die alle Mietverhältnisse gleichermaßen

regeln, z.B. hinsichtlich der Mieten und Nebenkosten sowie sonstigen mietvertraglichen Details. Beide Seiten haben ein Interesse an der Standortsicherung. Daher sollte insbesondere auch über die Verlängerung der Laufzeit des Mietvertrages gesprochen werden. Für die Gespräche zwischen den Vertragsparteien sollte aber bei einer staatlich angeordneten Betriebsschließung für den Regelfall eine Mietreduzierung um 50 Prozent für den Schließungszeitraum und ein geringerer Wert für die folgenden drei Monate als Richtschnur dienen.

10. Mit dieser Empfehlung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein uneingeschränktes Festhalten an den vereinbarten Mietverträgen angesichts der bestehenden Ausnahmesituation unangemessen wäre und den Mietern nicht zugemutet werden könnte.
11. Es besteht Einigkeit zwischen den Verbänden HDE und ZIA, dass sie damit eine praktikable und schnell umsetzbare Handlungsempfehlung in Anlehnung an den Gedanken des § 313 BGB für gewerbliche Mietverhältnisse aussprechen, aber gleichzeitig nicht präjudizierend agieren wollen.
12. Diese Verhaltensregeln sind rechtlich nicht bindend, sondern stellen eine Selbstverpflichtung für die Vermieter und Mieter dar, die sich freiwillig zu diesen bekennen.
13. Die Erforderlichkeit einer Mietreduzierung entfällt mit Wegfall der staatlichen Restriktionen zzgl. der dreimonatigen Übergangszeit bzw. der im gegenseitigen Einvernehmen festgestellten Folgewirkungen, frühestens aber beim Ende etwaiger staatlicher Unterstützungsleistungen zu Gunsten der Immobilieneigentümer.
14. Vermieter und Mieter werden sich außerdem gemeinsam mit ihren Spitzenverbänden dafür einsetzen, für die Zeit nach der Krise verkaufsfördernde Maßnahmen (weitere Flexibilisierung der Öffnungszeiten, verkaufsoffene Sonntage etc.) politisch durchzusetzen.
15. Dieser Verhaltenskodex ersetzt keine richterliche Entscheidung und gilt zunächst als bis zum Jahresende 2020 vereinbart. Er verlängert sich um weitere sechs Monate, wenn zum Jahresende 2020 der Gesetzgeber keine ausreichende gesetzliche Grundlage für die verschiedenen Themenfelder der Auswirkungen der Corona-Krise geschaffen hat.