Sehr geehrter Herr…,

in sämtlichen Bundesländern wurde der Lockdown bis (mindestens) zum 31.01.2021 verlängert. Dem betroffenen Einzelhandel wird damit die Öffnung der Geschäftsräume für den Kundenverkehr untersagt, während die Verpflichtung zur Mietzahlung gegenüber dem Vermieter fortbesteht.

Vor dem Hintergrund des hohen finanziellen Drucks vieler Händler scheint es daher lohnenswert, sich die bestehenden Vertragsverhältnisse genauer anzuschauen und die daraus entstehenden Möglichkeiten abzuwägen. Auch der Gesetzgeber hat inzwischen reagiert und zu Gunsten von gewerblichen Mietern in Art. 240 § 7 EGBGB eine neue gesetzliche Vermutung geregelt, wonach eine schwerwiegende, nachvertragliche Änderung von Umständen vermutet wird, wenn Geschäftsräume infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung nutzbar sind. Dadurch wird insbesondere die Durchsetzung von Ansprüchen wegen einer sog. Störung der Geschäftsgrundlage erleichtert. Als Rechtsfolge kann grundsätzlich eine (auch rückwirkende) Anpassung/Reduzierung des Mietzinses während der Schließungen verlangt werden.

Hinzu kommt, dass nach einer Reihe von anderslautenden Urteilen das Landgericht München I (Urt. v. 22.09.2020, Az.: 3 O 4495/20) behördlich veranlasste Corona-bedingte Schließungen eines Einzelhändlers als Mangel der Mietsache bewertete und eine Mietminderung von bis zu 80 % (!) als angemessen erachtete. Das Gericht begründet die Minderung mit einer Nichterreichung des in dem konkreten Fall vereinbarten Mietzwecks. Grundlage der Bewertung bleibt daher der jeweilige individuelle Mietvertrag bzw. -zweck.

**Vor diesem Hintergrund hat \*\*Verbundgruppe\*\* daher zwei Beratungspakete geschürt, auf welche unsere Anschlusshäuser nunmehr exklusiv zugreifen können.**

In diesen herausfordernden Zeiten sollten alle Optionen in Erwägung gezogen werden, um den bereits entstandenen finanziellen Schaden zu begrenzen und Liquidität zu erhalten. Die neue Rechtslage stärkt die außergerichtliche Verhandlungsposition gegenüber Vermietern, darüber hinaus auch die gerichtlichen Erfolgsaussichten (für die nunmehr ein Vorrang- und Beschleunigungsgebot gilt).

**Angebot 1: Kanzlei WOLFF GÖBEL WAGNER**

**++Verbundgruppe++** hat zusammen mit der Kanzlei WOLFF GÖBEL WAGNER aus dem ServiCon Anwaltsnetz ein Angebot erstellt, welches die individuelle Prüfung Ihrer Mietverträge beinhaltet. Die Prüfung kostet pauschal **350,00 EUR/netto** und beinhaltet:

- Anwaltliche Prüfung des Mietvertrages,

- Kurzreport zum Prüfungsergebnis,

- Individualisiertes Anschreiben an Vermieter,

- Praxisanleitung rechtssichere Ausfertigung/Übermittlung des Anschreibens,

- Erstellung Mustervergleichsregelung mit Vermieter.

**Angebot 2: Kanzlei PASCHEN Rechtsanwälte**

**++Verbundgruppe++** hat zudem zusammen mit der Kanzlei PASCHEN Rechtsanwälte aus dem ServiCon Anwaltsnetz ein weiteres Beratungsangebot erstellt, welches die individuelle Prüfung Ihrer Mietverträge beinhaltet. Die Prüfung ist danach gestaffelt:

In Modulen je Mietvertrag bis Nettokaltmiete € 10.000/mtl.

* Telefonische Erstberatung, Übersendung des Mietvertrages per E-Mail, Prüfung der Minderungsmöglichkeiten, Bereitstellung schriftlicher Expertise, Briefing/ Begleitung der Gespräche/ Korrespondenz mit Vermieter im Hintergrund (Telefonberatung und/oder E-Mails) bis zum Gesamtzeitaufwand von 2 Stunden: **€ 350,-** (**netto**).
* Bei Erfolglosigkeit eigener Verhandlungen: außergerichtliche Vertretung durch PASCHEN gegenüber dem Vermieter: **€ 500,- (netto).**
* Bei Erfolg der außergerichtlichen Bemühungen von PASCHEN: **€ 500,- (netto)** Einigungsgebühr.

Ab Nettokaltmiete > € 10.000/mtl. verdoppelt sich der Modulpreis.

**Abrufen der Angebote**

Beide Partner-Kanzleien konnten in den vergangenen Monaten bereits zahlreiche gewerbliche Mieter erfolgreich bei der Durchsetzung ihrer Interessen gegenüber Vermietern unterstützen und halten ausreichende Kapazitäten für eine möglichst kurzfristige Bearbeitung bereit.

Falls Sie Interesse an diesen Angeboten haben, kontaktieren Sie bitte unmittelbar unter Nennung Ihrer Zugehörigkeit zu **++Verbundgruppe++ die genannte Kanzlei.**

**Kontaktdaten Kanzleien**

|  |  |
| --- | --- |
| **PASCHEN Rechtsanwälte PartGmbB**  Büro Berlin  Kaiserin-Augusta-Allee 113  10553 Berlin  Telefon: +49 (0) 30 346756-0  Fax: +49 (0) 30 346756-22  [berlin@paschen.cc](mailto:berlin@paschen.cc) | **WOLFF GÖBEL WAGNER**  Grünstr. 16,  58095 Hagen  Fax +49 (0)2331 9149-41  E-Mail [info@wgw.law](mailto:info@wgw.law)  Tel +49 (0)2331 9149-0  <https://www.wgw.law> |