

Corona-Lockdown und Gewerbemiete: Vertragsanpassung möglich

Die im Zusammenhang mit der Pandemie-Bekämpfung angeordneten Schließungen von Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben haben nicht nur zu leer gefegten Innenstädten und großen wirtschaftlichen Schwierigkeiten für alle Beteiligten geführt, sie bringen auch eine Vielzahl rechtlicher Probleme mit sich. Häufig sind die Flächen gemietet. Auch wenn viele Mieter und Vermieter gemeinsam diese gesamtgesellschaftliche Herausforderung meistern wollen und in vielen Fällen einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten, haben sich seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 Vermieter und Mieter natürlich darüber gestritten, ob die Miete während der staatlich angeordneten Schließung weiterhin ungemindert geschuldet ist, oder ob eine Anpassung des Mietvertrages in Frage kommt. Diskutiert wurde dabei insbesondere ein rechtliches Instrument namens „Störung der Geschäftsgrundlage“. Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags gewor-

den sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann eine Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann (§ 313 Abs. 1 BGB). Die Gerichte haben die damit im Zusammenhang stehenden Fragen bislang unterschiedlich beurteilt. Das LG Mönchengladbach hat eine Störung der Geschäftsgrundlage bejaht und eine Reduzierung der Miete auf die Hälfte für angemessen gehalten (Urteil vom 2.11.2020 – 12 O 154/20). Auch das LG München I hat dem Mieter einen Anspruch auf Anpassung der Miete unter dem Aspekt der Störung der Geschäftsgrundlage zuerkannt (Urteil vom 5.10.2020 – 34 O 6013/20). Das

LG München II hat aber nur einen Tag später entschieden, dass dem Mieter unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf eine Reduzierung der Miete zusteht (6.10.2020 – 13 O 2044/20). Auch die wohl überwiegende Zahl der anderen veröffentlichten Urteile kam zu dem Ergebnis, dass die Pflicht zur Mietzahlung fortbesteht, weil der Mieter grundsätzlich das Risiko trägt, ob die Mietsache für seine vertraglichen Zwecke verwendet/genutzt werden kann.

Nun hat der Gesetzgeber reagiert, um diese Streitfragen einheitlich zu klären. Der Bundestag hat Mitte Dezember 2020 eine ergänzende Regelung beschlossen, die sich im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) findet und mittlerweile in Kraft getreten ist, Artikel 240 § 7 EGBGB zur Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen:

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die

keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

Diese Regelung ist auch für Pachtverträge entsprechend anzuwenden. Nichts geändert hat sich durch die gesetzliche Neuregelung aber an der Darlegungs- und Beweislast: Nach wie vor muss ein Mieter darlegen und beweisen, dass er und sein Vermieter den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten. Darlegen und beweisen muss der Mieter auch, dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten

KANZLEI IM ZENTRUM

NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE
Dr. Manfred Ernst Lutz Franke Stefanie Bressel

„Für Sie mache ich mich stark. Versprochen.“

Stefanie Bressel

Rechtsanwältin

Mediatorin

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Fachanwältin für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon 0471 391 99 - 0
mail@kanzlei-im-zentrum.de
www.kanzlei-im-zentrum.de






am unveränderten Vertrag nicht zumutbar ist. Wird unter Beachtung dieser Voraussetzungen festgestellt, dass eine Störung der Geschäftsgrundlage eingetreten ist, kann der Mieter eine Vertragsanpassung verlangen, allerdings nur im angemessenen Umfang. Daran ändert sich auch durch die Neuregelung des Gesetzgebers nichts. Eine Vertragsanpassung kann deshalb nur so gestaltet werden, dass die Interessen beider Vertragsteile in ein angemessenes Gleichgewicht gebracht werden. Im Einzelfall wird man also betrachten müssen, ob für den Zeitraum, in dem ein Gewerbemieter seinen Betrieb stilllegen musste, z.B. eine Stundung der Miete oder eine angemessene Reduzierung der Miethöhe angemessen ist. Nachdenken kann man sicher auch über eine Reduzierung der vermieteten Fläche bei entsprechender Herabsetzung des Mietzinses. In extremen Fällen wird u.U. auch eine Aufhebung des Mietvertrages in Betracht kommen.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dieser Neuregelung das Ziel, die Verhandlungspositionen von Gewerbemieter zu stärken. Trotzdem bleiben aber die allgemeinen und mietrechtlichen Gewährleistungs- und Gestaltungsrechte vorrangig gegenüber einer Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB. Abhängig von den Umständen im konkreten Einzelfall (und natürlich abhängig von den Inhalten des jeweiligen Mietvertrages) kann deshalb bei einer

coronabedingten Stilllegung des Betriebes auch ein Mangel im Sinne von § 536 BGB vorliegen.

Weil die bisherigen Gerichtsverfahren sehr lange gedauert haben, hat der Bundestag auch beschlossen, dass Mietprozesse im Zusammenhang mit coronabedingten Beschränkungen oder Schließungen vorrangig behandelt werden sollen. Spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift soll ein früher erster Termin stattfinden. Ob die ohnehin sehr ausgelasteten Gerichte das in der Praxis darstellen können, bleibt abzuwarten.

Nach wie vor gilt außerdem das sogenannte „Mietenmoratorium“: Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen den Vermieter nicht zur Kündigung, wenn die Rückstände nachweislich auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen. Mieter/Pächter haben Zeit, solche Zahlungsrückstände bis zum 30. Juni 2022 zu begleichen. Danach kann wegen dieser Zahlungsrückstände grundsätzlich wieder gekündigt werden.

Bitte beachten Sie, dass diese generellen Ausführungen eine Prüfung im konkreten Einzelfall nicht ersetzen können. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

Starke Werbung für starke Partner!

Das können Sie von uns erwarten: MEDIENDESIGN für kreative Lösungen und Ideen – ein professionelles Logo und ein einprägsames sowie wirkungsvolles Corporate Design. OFFSET- und DIGITALDRUCK. Individuelle WEBSEITEN im responsiven Webdesign – optimiert für mobile Endgeräte sowie Suchmaschinen. Hochwertige WERBETECHNIK für Fahrzeugbeschriftungen, Schilder, Banner und Aufkleber. Geschäftsdrucksachen für den kompetenten Firmenauftritt sowie WERBEARTIKEL für ein perfektes Marketing!



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de

Sven Heise
Bodenverlegungen
GmbH

Unsere Ideen für Ihre
Wünsche in unserer
600 m² Ausstellung

Mo-Fr 8.00 - 18.00 Uhr
Sa 10.00 - 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Kreuzackerstraße 15
27572 Bremerhaven

Tel.: 0471 / 77787