

Sonderinformation | Lockdown als Störung der Geschäftsgrundlage - kleine Stärkung für Gewerberaummieter

1. Staatliche Schließungsanordnungen als Störung der Geschäftsgrundlage

Der Bundestag hat eine weitere gesetzliche Änderung mit Blick auf die COVID-19-Pandemie auf den Weg gebracht, die aller Voraussicht nach in Kürze verkündet wird. Die neue Regelung soll es insbesondere Gewerberaummietern, deren Betrieb durch staatliche Maßnahmen eingeschränkt bzw. untersagt wird, erleichtern, gegenüber ihren Vermietern einen Anspruch auf Vertragsanpassung durchzusetzen.

Die unter Art. 240 § 7 EGBGB neu einzufügende Regelung lautet:

(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 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Der Gesetzgeber stellt mit seiner Regelung klar, dass eine Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) vorliegen kann, wenn ein gewerbliches Miet- oder Pachtverhältnis durch staatliche Maßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie gestört wird. Dies ändert jedoch - ausweislich der Gesetzesbegründung - nichts daran, dass die Berufung auf eine Störung der Geschäftsgrundlage nur nachrangig zu den allgemeinen und mietrechtlichen Gewährleistungs- und Gestaltungsrechten möglich ist.

Für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind, gilt künftig die gesetzliche Vermutung, dass die vorgenannten Einschränkungen einen Umstand im Sinne von § 313 BGB darstellen, der zu einer Anpassung des Mietvertrags führen kann. Als typisches Beispiel für eine vollständige Aufhebung der Verwendbarkeit nennt die Gesetzesbegründung insbesondere staatliche Schließungsanordnungen. Erhebliche Einschränkungen im Sinne der Neuregelung werden hingegen regelmäßig vorliegen, wenn nur Teile der Ladenfläche für den Publikumsverkehr genutzt werden dürfen oder die Anzahl der Personen beschränkt wird, die sich auf einer bestimmten Fläche aufhalten dürfen.

Begleitet wird diese Gesetzesänderung von einer Neuregelung, betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung (EGZPO), die vorsieht, dass Mietprozesse im Zusammenhang mit coronabedingten Beschränkungen oder Schließungen vorrangig behandelt werden sollen.



2. Auswirkungen auf die Praxis – Keine automatische Mietminderung

Klarzustellen ist, dass die gesetzlich geregelte Vermutungswirkung nur begrenzte Wirkung hat, die ausweislich der Gesetzesbegründung auch zurückliegende Zeiträume, insbesondere das Frühjahr 2020, umfassen kann. Die Vermutungswirkung erfasst nur die erste Voraussetzung des § 313 Abs. 1 BGB, dass sich also ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat (sog. reales Element).

Der Mieter muss somit auch nach der gesetzlichen Neuregelung darlegen und beweisen, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten (sog. hypothetisches Element) und dem einen Vertragsteil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann (sog. normatives Element).

Insbesondere im Rahmen des normativen Elements, wird es weiterhin entscheidend auf die **konkreten Umstände des Einzelfalls** ankommen, die für jeden Sachverhalt **individuell geprüft** werden müssen. Maßgebliche Faktoren bleiben hierbei insbesondere die konkrete wirtschaftliche Situation, der Umfang der erlittenen Umsatzeinbußen der Mieter sowie Höhe und Zeitpunkt staatlicher Hilfen.

Darüber hinaus ändert sich nichts an der Rechtsfolge des § 313 BGB. So bedeutet ein Anspruch auf Vertragsanpassung keineswegs eine automatische Herabsetzung der Miete. Vielmehr ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen, wie die schutzwürdigen Interessen beider Vertragsteile in ein angemessenes Gleichgewicht gebracht werden können. Dies kann neben der vorübergehenden Anpassung der Miethöhe z.B. auch eine Stundung sein.

Auch die nunmehr jüngste Mietrechtsänderung überlässt die wesentlichen Fragen weiterhin den Gerichten. Wie der Bundesgerichtshof die Mietanpassungen während der Corona-Pandemie beurteilen wird, ist offen. In der bisher zu dieser Thematik ergangenen Rechtsprechung finden sich sowohl Urteile, die einen Anspruch auf Vertragsanpassung ablehnen, als auch solche, die eine hälftige Aufteilung des Pandemierisikos und damit auch der Mietzahlungspflicht für angemessen erachten. Inwieweit sich die gesetzliche Neuregelung auf zukünftige Gerichtsverfahren auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Einigen sich Vermieter und Mieter im Wege außergerichtlicher Verhandlungen – was auch der Gesetzgeber befürwortet – auf Minderungen oder Stundungen zu bestehenden Mietverhältnissen, müssen diese zwingend schriftformkonform festgehalten werden und umfassende Regelungen, bspw. zu Verzugszinsen, und den betroffenen Zeiträumen, enthalten.

Die obigen Ausführungen stellen nur eine unverbindliche Übersicht zum voraussichtlichen Regelungsgehalt und zu den möglichen Auswirkungen des neuen Gesetzes (Stand 21.12.2020) dar, sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne unterstützen wir Sie im Einzelfall bei der Prüfung sowie ggf. Umsetzung notwendiger Maßnahmen und Regelungen.



Ihre Ansprechpartner:



Dr. Benjamin Riedel
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Marco Meynhardt
Rechtsanwalt

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Daniel Michl
Rechtsanwalt

daniel.michl@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen.

An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit mehr als 380 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten ab.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung, IT-Consulting und Smart Tax-Steuerberatung.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>