

Corona-Schutz für gewerbliche Mieter!

Muss ein Gewerbemieter volle Miete zahlen, auch wenn er infolge behördlicher Anordnungen das Mietobjekt nicht nutzen darf?

Schon anlässlich des ersten „Lockdown“ im Frühjahr 2020 gab es Diskussionen, weil Mieter, deren Lokale geschlossen wurden, die Pflicht zur vollen Mietzahlung in Frage stellten. Die herrschende Auffassung und auch die ersten landgerichtlichen Urteile haben jedoch den Vermietern recht gegeben: Das **Verwendungsrisiko für eine gewerbliche Immobilie liegt beim Mieter.**

1. Gesetzliche Neuregelung

Mit Wirkung zum 31.12.2020 ist folgende **gesetzliche Neuregelung** in Kraft getreten:

*„Art. 240 § 7 EGBGB 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 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.“*

Entgegen einer vordergründigen Betrachtung bedeutet die Regelung allerdings nicht, dass die betroffenen Mieter zukünftig keine Mietzahlungen mehr leisten müssen. Vermutet wird nach der gesetzlichen Regelung nunmehr allein, dass sich eine **schwerwiegende Veränderung** der zur Grundlage des Mietvertrages gemachten Umstände ergeben hat. Diese Vermutung ist widerlegbar: Beweist der Vermieter, dass (vergleichbare) Nutzungsbeschränkungen bereits Gegenstand der Vertragsdiskussionen waren und sozusagen im Mietvertrag „eingepreist“ sind, greift § 313 BGB nicht ein.

2. Anpassung der Miete bei Unzumutbarkeit

Auch bei Störung der Geschäftsgrundlage ist aber immer zu prüfen, ob die Störung so schwerwiegend ist, dass unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen einer Partei (hier dem Mieter) das Festhalten am unveränderten Vertrag **unzumutbar** ist.

Dabei wird konkret zu berücksichtigen sein

- die wirtschaftliche Situation des Mieters
- der Umfang erlittener Umsatzeinbußen
- der Umfang anderweitiger Ersatzleistungen, insbesondere staatlicher Hilfen

aber auch

- die wirtschaftliche Situation des Vermieters
- Finanzierungslasten des Vermieters.

Führt eine **Interessenabwägung** dazu, dass die Nachteile im Einzelfall dem Mieter nicht zumutbar sind, dann ist der Mietvertrag anzupassen.

3. Anpassungsmaßstab

Die Anpassung muss so erfolgen, dass die entstandenen Nachteile und Risiken zwischen den Parteien angemessen verteilt werden. Dies ist konkret möglich durch

- Stundungsregelungen (z.B. Stundung der Miete bis zur Zahlung staatlicher Ersatzleistungen)
- (zeitlich befristete) Mietanpassungen. Dabei dürfte eine Mietanpassung „auf 0“ grundsätzlich nicht in Betracht kommen. Richtigerweise wäre das Defizit, welches nach Erhalt staatlicher Ausgleichsleistungen verbleibt, zwischen den Parteien aufzuteilen. Bis zum Vorliegen von Einzelfallentscheidungen aus der Rechtsprechung erscheint hier eine hälftige Aufteilung der zu zahlenden Miete (unter Anrechnung staatlicher Hilfen zugunsten des Vermieters) vertretbar.

4. Umsetzung in der Praxis

4.1 Vereinbarung

Die Anpassung des Vertrages tritt nicht kraft Gesetzes ein, sondern muss von den Parteien **vereinbart** werden. Der Mieter kann/muss die Änderung verlangen. Finden die Parteien keine Einigung, kann der Mieter auf Zustimmung zur Vertragsänderung („Anpassung“) klagen.

Wichtig: Nach der überwiegenden Auffassung kann die Anpassung lediglich **für die Zukunft** beansprucht werden, nicht aber rückwirkend. Der Mieter sollte sein Anpassungsverlangen also unverzüglich geltend machen.

- Der Mieter muss nachweisen, dass er von staatlichen Schließungs- oder Teilschließungsmaßnahmen (unmittelbar) betroffen ist. Mittelbare wirtschaftliche Nachteile z.B. wegen allgemein sinkender Nachfrage oder Schließungen in der Umgebung reichen nicht aus.
- Der Mieter muss beweisen, dass er durch die Schließung **unzumutbare** wirtschaftliche Nachteile (Verluste!) erleidet.

Dazu muss er konkrete Zahlen liefern einschließlich Darlegung der insofern von ihm veranlassten Maßnahmen (Kurzarbeit) und der erlangten staatlichen Hilfen.

Gerade weil die allgemeinen Anforderungen für eine Anpassung des Mietvertrages wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage hoch sind, wird es im Interesse des Mieters liegen, hier eine kurzfristige außergerichtliche Lösung (Einigung) zu finden.

Für den Vermieter bringt die Einigung Risikobegrenzung und Planungssicherheit.

4.2 Zahlungsverweigerung

Finden die Parteien keine einvernehmliche Lösung, kann der Mieter erwägen, die Zahlung der Miete (teilweise) zu verweigern. In diesem Fall müsste der Vermieter dann Zahlungsklage

erheben. Der Mieter kann der Zahlungsklage seinen Anspruch auf Herabsetzung der Miete im Prozess entgegenhalten.

Für den Mieter besteht bei dieser Verfahrensweise ein erhebliches Risiko: Kürzt der Mieter zu viel, befindet er sich in Verzug mit allen daraus sich ergebenden (Haftungs-) und (Kündigungs-) Risiken.

4.3 Klageverfahren

Wenn eine Einigung nicht erreicht wird, ist der sicherste Weg für den Mieter die **Klage** nach § 313 Abs. 1 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) auf **Zustimmung zur Vertragsänderung**. Auch dabei hilft der Gesetzgeber: Nach der Neufassung des Art. 1 § 44 EGZPO sind die hier betroffenen Verfahren von den Zivilgerichten **vorrangig und beschleunigt** zu behandeln. Ein früher erster Termin zur mündlichen Verhandlung soll spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden.

5. Fazit

Der Gesetzgeber hat reagiert und den Gewerbemieter ein Instrument in die Hand gegeben, einen Teil der pandemiebedingten wirtschaftlichen Lasten an den Vermieter weiterzugeben. Konstruktive Verhandlungen sind gefordert.

Beide Seiten sollten dazu die wirtschaftlichen Argumente sorgfältig aufbereiten.

Die Neuregelungen zum Zivilprozessrecht werden die Erarbeitung einer wirtschaftlichen Lösung beschleunigen.

Gerade mit Blick auf ein mögliches Gerichtsverfahren ist aber die vollständige und sorgfältige Aufarbeitung der eigenen Situation für den Mieter, gegebenenfalls auch dem Vermieter, von großer Bedeutung. Mit pauschalen Behauptungen („Ladenschließung“/„Umsatzausfall“) ohne genaue Darstellung der betrieblichen und finanziellen Auswirkungen wird eine gerichtliche Vertragsanpassung nicht zu erreichen sein.

Umfassende rechtliche und wirtschaftliche Beratung ist für Mieter und Vermieter in diesem Zusammenhang unverzichtbar.

Dr. Wolfgang Weber
Rechtsanwalt

Dr. Andreas Unverfehrt
Rechtsanwalt