

Die gesetzliche Anpassung des Gewerbemietrechts infolge der Corona-Krise. Was Vermieter und Mieter zu beachten haben.*

Berlin, 25. Januar 2021

André Maturana-Nuñez

T: +49 (0)30 886 200 322

E: maturana@maturana-nunez.de

Wegen der Corona-Pandemie wurde vielen Mietern von Gewerbeimmobilien im Frühjahr 2020 erstmals die Nutzung ihrer Mietfläche untersagt bzw. diese beschränkt, was regelmäßig zu erheblichen Umsatzeinbußen führte.

Hierauf reagierte der Gesetzgeber mit einem Miet- oder Kündigungsmoratorium, das ein Kündigungsrecht der Vermieter für die Dauer von 24 Monaten ausschließt, sofern die Kündigung auf coronabedingte Mietrückstände aus der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 gestützt werden soll.

Die weiteren ab dem Oktober/November 2020 angeordneten Nutzungsbeschränkungen im Rahmen des „zweiten Lockdowns“ haben erneut erhebliche finanzielle Belastungen der Gewerbemieter verursacht.

Vor diesem Hintergrund sah sich der Bundestag veranlasst, mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 eine Ergänzung des Gewerbemietrechts zu beschließen. Dort ist vorgesehen, dass wegen der Corona-Pandemie ergangene behördliche Nutzungsbeschränkungen grundsätzlich in den Anwendungsbereich der Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB fallen. Laut Gesetzesbegründung soll hierdurch die Position von Gewerbemieter gegenüber ihren Vermietern bei Verhandlungen über eine Absenkung der Miete gestärkt werden.

Dieser Beitrag beleuchtet die sich ergebende Rechtslage und zeigt auf, was Mieter und Vermieter nun berücksichtigen sollten.

A. Rechtslage vor der gesetzlichen Ergänzung

Im Zusammenhang mit dem „ersten Lockdown“ im Frühjahr 2020 wurde in Art. 240 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) zunächst festgelegt, dass Mietern aufgrund von pandemiebedingten Mietrückständen aus dem Zeitraum vom 1. April bis 31. Juni 2020 nicht gekündigt werden darf, sofern die Mietschulden bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden. Die Anwendung der weiteren mietrechtlichen Vorschriften tangiert dies nicht.

Insofern stellt sich die Frage, ob Gewerbemieter darüber hinaus bei behördlichen Nutzungsbeschränkungen infolge der Corona-Krise ein Anspruch auf Reduzierung der Miete oder eine Kündigungsmöglichkeit zusteht.

I. Lösungsvorschlag

Überwiegende Gründe sprechen dafür, dass eine Kündigung des Mieters oder ein vollständiger Ausschluss der Mietzahlungsverpflichtung wegen eines Mangels der Mietsache oder nach den Grundsätzen der Unmöglichkeit nicht in Betracht kommt (vgl. hierzu den Aufsatz des Verfassers vom 5. April 2020; <https://maturana-nunez.de/die-auswirkungen-der-corona-krise-auf-gewerbemietvertraege/>).

Es wird aber vorgeschlagen, einen Ausgleich zwischen den Interessen von Gewerbemieter und Vermietern dadurch herbeizuführen, dass die Miete jedenfalls für die Dauer einer Betriebsschließung grundsätzlich um die Hälfte reduziert wird. Abgeleitet werden kann dieser Ansatz aus dem Rechtsinstitut der Störung der Geschäftsgrundlage, das in § 313 Abs. 1 BGB wie folgt konkretisiert ist:

* Dieser Beitrag ist nicht als rechtswissenschaftliche Veröffentlichung gedacht. Vielmehr ist beabsichtigt, allgemeine Hinweise zu der behandelten Thematik zu erteilen. Eine auf ein konkretes Mandat bezogene rechtliche Beratung können und sollen die Ausführungen nicht ersetzen.

„Haben sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden 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 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.“

Letztlich entscheidend für die Anwendbarkeit von § 313 Abs. 1 BGB dürfte hier die Frage sein, ob dem Gewerbemietler als Ergebnis der vorzunehmenden einzelfallbezogenen Interessenabwägung ein Festhalten am unveränderten Mietvertrag zumutbar ist oder nicht. Für eine Unzumutbarkeit spricht insbesondere, dass sich mit der Corona-Pandemie ein allgemeines Risiko verwirklicht hat und die Betriebsbeschränkungen und -schließungen im Interesse der Allgemeinheit und damit auch im Interesse der Vermieter erfolgen. Nicht sachgerecht wäre aber ein streng schematisches Vorgehen in dem Sinne, dass unabhängig von den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls immer eine Halbierung der Miete vorgenommen wird. So erscheint es angebracht, Umstände, die für eine geringere Absenkung der Miete sprechen können (z.B. etwaige staatliche Unterstützungsleistungen für den Mieter, eine dennoch erfolgende Nutzung der Mietfläche als Pick-Up-Store oder als Lagerfläche für den Online-Handel, die Fortführung eines Restaurantbetriebes als Lieferdienst), zu berücksichtigen. Andererseits ist es denkbar, eine höhere Mietsenkung zuzulassen, sofern und soweit eine weit überdurchschnittliche Miete gerade in Erwartung eines besonders hohen Publikumsverkehrs vereinbart wurde, z.B. bei Einzelhandelsgeschäften sowie Restaurants und Gaststätten in Top-Lagen.

II. Bisherige Rechtsprechung

Bislang haben nur einige Gerichte der ersten Instanz darüber entschieden, inwieweit sich staatliche Nutzungsbeschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie auf die Mietzahlungsverpflichtungen von Gewerbemietern auswirken. Hierzu Folgendes:

1. Kein Anspruch auf Vertragsanpassung

Die Landgerichte in Heidelberg (Urteil vom 30. Juli 2020 – 5 O 66/20, COVuR 2020, 541), Zweibrücken (Urteil vom 11. September 2020 – HK O 17/20, BeckRS 2020, 24356), Frankfurt a.M. (Urteil vom 02. Oktober 2020 – 2-15 O 23/20, BeckRS 2020, 26613) und Stuttgart (Urteil vom 19. November 2020 – 11 O 215/20, BeckRS 2020, 32275) lehnen ein Recht zur Minderung der Miete wegen eines Mietmangels sowie einen Ausschluss der Mietzahlungsverpflichtung infolge Unmöglichkeit der Leistungserbringung durch den Vermieter ab.

Auch ein Anspruch auf Reduzierung der Miete nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage bestehe nicht. Im Wesentlichen wird vorgebracht, die Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter sowie die vertragliche Risikoverteilung ergebe, dass dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Mietvertrag zumutbar sei. Da das Risiko für die wirtschaftlich sinnvolle Verwendung der Mietfläche prinzipiell beim Mieter liege, könne eine Unzumutbarkeit nur bei untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden Ergebnissen angenommen werden. Dies setze regelmäßig eine Existenzgefährdung des Mieters voraus, welche in den von den Gerichten entschiedenen Fällen nicht feststellbar war. Überdies wird die Ansicht vertreten, von einem vernünftig geführten Unternehmen könne verlangt werden, dass es zumindest Umsatzeinbußen über einen Zeitraum von zwei Monaten (Zeitraum des Lockdowns im Frühjahr) verkraftet. Außerdem erfordere die Unzumutbarkeit einer unveränderten Vertragsfortführung, dass der Mieter Bemühungen bezüglich einer anderweitigen Umsatzgenerierung unternommen habe, z.B. über eine Ausweitung des Online-Handels, Gutscheinmodelle oder Rabattaktionen. Das Landgericht Zweibrücken ist zudem der Meinung, dass im Fall der Unzumutbarkeit eine Stundung der Mietzahlungen vorrangig gegenüber einer Absenkung der Miete sei.

2. Anspruch auf Mietkürzung um die Hälfte wegen Störung der Geschäftsgrundlage

In Übereinstimmung mit der hier vorgeschlagenen Lösung (vgl. oben Ziffer A., I.) halten es die 34. Zivilkammer des Landgerichts München I (Urteil vom 5. Oktober 2020 – 34 O 6013/20, BeckRS 29556) und das Landgericht Mönchengladbach (Urteil vom 2. November 2020 – 12 O 154/20, ZfLR 2021, 82, BeckRS 2020, 30731) im Rahmen der Prüfung der Unzumutbarkeit einer unveränderten Vertragsdurchführung für entscheidend, dass die pandemiebedingten Nutzungsbeschränkungen im Allgemeininteresse erfolgen. Deshalb sei für die Dauer einer Betriebsschließung die Miete gemäß § 313 Abs. 1 BGB um 50 % zu reduzieren. Dies gelte unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des Mieters bei ungeminderter Verpflichtung zur Mietzahlung bedroht ist. Das Landgericht München I geht aber wohl davon aus, dass es dem Anspruch auf Mietreduzierung entgegenstehen kann, wenn der Mieter die Möglichkeit hat, die Umsatzeinbußen in nennenswertem Umfang durch den Online-Handel auszugleichen. Im dort entschiedenen Fall wurde diese Möglichkeit jedoch verneint, da der Mieter eine Galerie für Kunstfotografien betreibt und es für die Kunden unerlässlich sei, die Fotografien persönlich vor Ort zu betrachten.

3. Minderung der Miete wegen Mangelhaftigkeit der Mietfläche

Die dritte Zivilkammer des Landgerichts München I (Urteil vom 22. September 2020 – 3 O 4495/20, LSK 2020, 28189, BeckRS 2020, 28189) hält eine Minderung der Miete wegen eines Mietmangels gemäß § 536 BGB für gerechtfertigt. Zur Begründung wird auf Rechtsprechung des Reichsgerichts zu Mängeln der Mietfläche bei behördlichen Nutzungsbeschränkungen verwiesen. Den Umfang der Minderung legt das Landgericht abhängig von der Intensität der Betriebsbeeinträchtigung fest. Aufgrund der Betriebsschließung über fast den gesamten April 2020 sei die Miete um 80 % gemindert, im Mai, weil nur ein Teil der Verkaufsfläche habe genutzt werden dürfen, um 50 % und im Juni habe die Minderungsquote 15 % betragen, da die Nutzung der Mietfläche wegen des Gebots, nur einem Kunden pro 20 qm den Zutritt zu gewähren, immer noch erheblich eingeschränkt gewesen sei.

Nach Auffassung Landgerichts wäre die Miete bei Anwendung der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage in gleichem Umfang herabzusetzen. Hierauf komme es aber nicht an, da die gesetzlichen Regelungen zur Mängelhaftung vorrangig seien.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die bisher mit der Problemstellung befassten Gerichte zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Sowohl auf Seiten der Mieter als auch bei den Vermietern besteht deshalb Unsicherheit bezüglich der Frage, ob bei behördlich angeordneten Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor der Corona-Pandemie ein gesetzlicher Anspruch auf Reduzierung der Miete besteht oder nicht. Diese Unsicherheit hätte durch eine gesetzliche Klarstellung beseitigt werden können.

B. Ergänzung des Gewerbemietrechts

In Anbetracht des „zweiten Lockdowns“ hat der Bundesgesetzgeber Art. 240 EGBGB mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 um einen § 7 ergänzt. Dieser lautet folgendermaßen:

(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.

Zusätzlich wurde – ebenfalls ab dem 31. Dezember 2020 – ein Vorrang- und Beschleunigungsgebot in § 44 Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung (EGZPO) festgelegt. Dort heißt es:

(1) Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie sind vorrangig und beschleunigt zu behandeln.

(2) In Verfahren nach Absatz 1 soll ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden.

Im Ergebnis handelt es sich bei § 44 EGZPO um einen Appell des Gesetzgebers an die Gerichte zur beschleunigten Durchführung der dort genannten Verfahren. Ein durchsetzbarer Anspruch von Prozessparteien auf eine maximale Prozessdauer ergibt sich hieraus aber nicht.

Doch welche genauen Konsequenzen hat Art. 240 § 7 EGBGB?

Nach der Gesetzesbegründung (vgl. BT DrS 19/25322 (Bericht), Seite 14 f.) wird mit der Bestimmung folgender Zweck verfolgt:

„Um die in der Praxis teilweise bestehenden Unsicherheiten zu beseitigen und die Verhandlungsposition der Gewerbemieter zu stärken, ist jedoch eine Regelung erforderlich, die klarstellt, dass § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) grundsätzlich Anwendung findet, und die damit an die Verhandlungsbereitschaft der Vertragsparteien appelliert.,,

Diesem bescheidenen Regelungsziel entsprechend wird nach Art. 240 § 7 EGBGB auch nur vermutet, dass bei zumindest erheblichen Nutzungsbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie die erste Voraussetzung von § 313 Abs. 1 BGB (schwerwiegende Veränderung von Umständen die zur Grundlage des Vertrages geworden sind) erfüllt ist. Diese Voraussetzung für einen Anspruch auf Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB ist jedoch von Rechtsprechung und Rechtswissenschaft nicht ernsthaft angezweifelt worden. Denn es erscheint lebensfremd, etwas anderes anzunehmen und zu unterstellen, betroffene Gewerbemieter wären bei Abschluss des Mietvertrages damit einverstanden gewesen, über einen längeren Zeitraum zu vollständigen Mietzahlungen verpflichtet zu sein, obwohl das Mietobjekt überhaupt nicht mehr oder nur noch mit erheblichen Einschränkungen für den Geschäftsbetrieb genutzt werden kann und der Mieter für diese Schwierigkeiten nicht verantwortlich ist.

Maßgeblich für die Frage, ob ein Anspruch auf Reduzierung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage besteht, ist vielmehr die in § 313 Abs. 1 BGB vorgesehene Überprüfung der Zumutbarkeit einer unveränderten Vertragsfortführung. Es kommt also auf die vorgeschriebene umfassende und einzelfallbezogene Abwägung der Mieter- und Vermieterinteressen an. Hierfür bietet die gesetzliche Ergänzung jedoch keinerlei Hilfestellung. Ein nennenswerter Vorteil für die Rechtsfindung und für Verhandlungen zwischen Gewerbemieter und ihren Vermietern ist nicht ersichtlich. Nicht verfehlt ist es daher, Art. 240 § 7 EGBGB als kaum hilfreiches Placebo-Gesetz zu qualifizieren.

Deswegen wird im Streitfall auch zukünftig entscheidend sein, wie die Gerichte zu einem Anspruch auf Mietreduzierung stehen. Insbesondere wird relevant werden, wie sich die bislang nicht mit der Angelegenheit befassten Oberlandesgerichte und der Bundesgerichtshof positionieren werden.

Die Einordnung der durch die Corona-Pandemie bedingten Nutzungsbeschränkungen als Mangel der Mietsache durch die dritte Zivilkammer des Landgerichts München I (vgl. Ziffer A., II., 3.) wird sich wohl nicht durchsetzen. Bei der vom Landgericht München I vorgenommenen Interpretationen des mietrechtlichen Mangelbegriffs anhand der Rechtsprechung des Reichsgerichtes wird zum einen das aktuelle Verständnis des Bundesgerichtshofes von einem Mietmangel nicht hinreichend berücksichtigt. Zum anderen ist bei einer Mietminderung wegen eines Mangels nach § 536 BGB, im Gegensatz zum

Vorgehen bei der Prüfung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, keine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen, die auch die Vermieterinteressen berücksichtigt. Im Übrigen erging die Rechtsprechung des Reichsgerichtes zu einer Zeit, in der das Rechtsinstitut der Störung der Geschäftsgrundlage gesetzlich noch nicht festgeschrieben war. Sach- und interessengerechter ist es deswegen, für die Lösung der Problematik § 313 Abs. 1 BGB heranzuziehen.

Soweit einige Landgerichte im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung nach § 313 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Vertragsanpassung davon abhängig machen, dass der Gewerbemieter bei unveränderter Mietzahlungsverpflichtungen in Existenznot gerät (vgl. Ziffer A., II., 1.), ist fraglich, ob dieser Sichtweise gefolgt wird. Hiergegen spricht, dass mit einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB einem gestörten Verhältnis von Leistung und Gegenleistung Rechnung getragen werden soll. Ein Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung setzt aber nicht voraus, dass der Schuldner der Leistung (also der Mieter) sich infolge seiner Leistungspflicht in Existenznot befindet.

Jedenfalls wird bei Prüfung einer Mietanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage eine umfassende Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter im Einzelfall vorzunehmen sein, bei der es insbesondere auf folgende Aspekte ankommen sollte:

- Umfang der Nutzungsbeeinträchtigung und des hierdurch bewirkten Umsatzausfalls;
- Auswirkungen des vereinbarten Mietzwecks auf die Miethöhe;
- Inwieweit der Mieter Umsatzeinbußen infolge der Nutzungsbeeinträchtigung kompensieren konnte (z.B. über staatliche Unterstützungsleistungen, den Online-Handel, Umstellung eines Restaurantbetriebs auf einen Lieferservice) bzw. eine derartige Kompensation von ihm erwartet werden durfte.

C. Was haben Mieter und Vermieter nun zu beachten?

- Die Frage nach einer Mietanpassung aufgrund von staatlichen Nutzungsbeschränkungen stellt sich auch rückwirkend für die Zeit ab dem „ersten Lockdown“.
- Mietern und Vermietern wird weiterhin empfohlen, zunächst eine außergerichtliche Regelung der Angelegenheit anzustreben. Es sind verschiedene Lösungen denkbar, beispielsweise eine prozentuale Absenkung oder ein vollständiger Verzicht auf die Miete für einen festgelegten Zeitraum, eine bloße Stundung der Miete oder die Aufhebung des Mietvertrags.
- Sofern die Mietvertragsparteien eine Einigung erzielen und hierdurch den Vertrag anpassen, sollte stets an das gesetzliche Schriftformerfordernis für Gewerbemietverträge (vgl. § 578 Abs. 2 BGB i.V.m. § 550 BGB) gedacht werden, um auszuschließen, dass der Mietvertrag infolge eines Verstoßes gegen die Schriftform vor Ablauf der Mietzeit gekündigt werden kann (vgl. ergänzend hierzu den [Beitrag vom 9. April 2019](https://maturana-nunez.de/die-gesteigerte-bedeutung-der-schriftform-fuer-gewerbemietvertraege-und-sich-hieraus-ergebende-risiken-und-chancen/); <https://maturana-nunez.de/die-gesteigerte-bedeutung-der-schriftform-fuer-gewerbemietvertraege-und-sich-hieraus-ergebende-risiken-und-chancen/>).
- Leistet der Gewerbemieter die Mietzahlungen wegen der Nutzungsbeschränkungen nur unter Vorbehalt, ist darauf zu achten, dass es sich um einen einfachen und nicht um einen qualifizierten Vorbehalt handelt. Ein qualifizierter Vorbehalt kann dazu führen, dass die Zahlung rechtlich gesehen keine Erfüllung der Mietzahlungsverpflichtung bewirkt. Dies kann eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzug zur Folge haben.

- Bei Gewerbemietverträgen, die nach Beginn der Corona-Pandemie abgeschlossen werden, sollten sich die Vertragsparteien immer fragen, ob in den Mietvertrag eine Corona- oder eine allgemeinere Pandemie-Klausel aufgenommen wird. Dort können die gewünschten Auswirkungen einer zukünftigen Pandemie auf den Mietvertrag im Detail festgelegt werden. Ohne eine solche Klausel dürfte für solche Gewerbemietverträge eine nachfolgende Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage nicht möglich sein.

Melden Sie sich gerne, wenn Sie Interesse daran haben, sich von der Anwaltskanzlei Maturana-Nuñez unterstützen zu lassen. Eine erste Besprechung der Angelegenheit ist hier stets kostenfrei.