

# Die Gewerbemiete in der Corona-Pandemie – Urteile und eine Rechtsänderung

NEWS 15.12.2020 Neuregelung zur Störung der Geschäftsgrundlage



**Christian Raiser**

Rechtsanwalt Christian Raiser, Thümmel, Schütze & Partner, Stuttgart



Bild: Haufe Online Redaktion/ Anna Shvets, Pexels

*Pandemie-Schließungsanordnungen belasten Gewerbemietverhältnisse: Nun wird der Gesetzgeber aktiv.*

**Bleibt der Gewerbemietler während Corona-bedingter Einschränkungen zur vollen Zahlung der Miete verpflichtet, auch wenn er in der Nutzung des Mietobjektes stark beeinträchtigt ist? Gerichte waren mehrheitlich gegen Mietminderungen und Störungen der Geschäftsgrundlage. Nun wurde der Gesetzgeber durch eine Änderung im EGBGB aktiv. Ein Überblick zur aktuellen Rechtsentwicklung:**

Steigende Infektionszahlen führen zu erneuten und verstärkten Einschränkungen für gewerblich genutzte Mietflächen. Die Frage, **ob Corona-Einschränkungen Mietminderungen rechtfertigen**, verschärft sich in der zweiten Welle weiter. Die Gerichte müssen entscheiden, wer das Verwendungsrisiko einer Mietsache trägt und entschied sich bisher zumeist zu Lasten der Gewerbemietler (s. u.) . Der Gesetzgeber will gegensteuern und kündigte eine Mietrechtsänderung an.

**Bringt die zweite Welle ein neues Corona-Kündigungsmoratorium?**

Für die Monate April bis Juni hatte der Gesetzgeber bereits im Rahmen des ersten Lockdowns ein sog. Kündigungsmoratorium angeordnet. Vermietern ist die Kündigung wegen eines Zahlungsverzugs während dieses Zeitraums versperrt. Die Mietzahlungspflicht selbst und die Fälligkeit der Miete blieb durch das Moratorium aber bisher unangetastet. Offen bleibt, ob ein weiteres Kündigungsmoratorium für den Winter folgt. Auch die **Einführung eines echten Mietenmoratoriums** mit dem Ergebnis einer gesetzlichen Stundung der Miete ist denkbar.

## Der Gesetzgeber bringt Mietrechtsänderung im EGBGB

Der Gesetzgeber regelt nun eine **gesetzlich vermutete Störung der Geschäftsgrundlage** von Gewerbemietverhältnissen. Mieter sollen vom Vermieter eine Anpassung der Miete an die Umstände der COVID-19-Pandemie wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) verlangen können.

Im vorläufigen Beschluss von Bund und Ländern vom 13.12.2020 heißt es hierzu:

„15. Für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind, wird gesetzlich vermutet, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Damit werden Verhandlungen zwischen Gewerbemieterern bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht.“

Nun folgt die Umsetzung.

## Bundestag beschließt Corona-Regelung im EGBGB

Die vom Bundestag auf dies Ankündigung hin beschlossene Regelung im **Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch** (EGBGB) lautet:

”

*Artikel 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.*

Laut der Gesetzesbegründung gilt die Vermutung nur für das sogenannte reale Merkmal des § 313 Absatz 1 BGB, dass sich also ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

## Wer trägt das Verwendungsrisiko der Mietsache?

Ein möglicher **Entfall oder die Reduzierung der Mietzahlungspflicht** wird grundsätzlich auf verschiedene Argumente gestützt. Zum einen werden Mietmängel geltend gemacht, da Mietflächen nicht oder nur noch eingeschränkt genutzt werden können. Hieraus sollen Minderungsrechte oder ein **Fall der Unmöglichkeit** resultieren, der die Mietzahlungspflicht insgesamt entfallen lässt. Zuletzt wird eine Anpassung des Mietvertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage geltend gemacht.

Im Mittelpunkt steht die **Frage, wer das Verwendungsrisiko trägt**, dass eine Mietsache wegen Corona-Einschränkungen nicht oder nicht wie bezweckt genutzt werden kann.

## Die Gerichte erteilen erste Absagen an Mietminderungen

Während auf die höchstrichterliche Rechtsprechung noch längere Zeit zu warten ist, haben erste Urteile der **Landgerichte Heidelberg** (Urteil v. 30.07.2020, 5 O 66/20), **Zweibrücken** (Urteil v. 11.09.2020, HK O 17/20) **Frankfurt** (Urteil v. 02.10.2020, 2-15 O 23/20) und jüngst auch **Stuttgart** (Urteil v. 19.11.2020, 11 O 215/20) für **Einzelhandelsflächen** die Pflicht zur Mietzahlung während des ersten Lockdowns aufrechterhalten und lehnen eine Mietminderung überwiegend ab.

## Argumente der Gerichte gegen Mietminderungen

Corona-Beschränkungen knüpften nicht an die Beschaffenheit der Mietsache, sondern an den Publikumsverkehr und die damit einhergehende Begünstigung für das Infektionsgeschehen an. Corona-Beschränkungen wie bspw. **Schließungsanordnungen** stünden nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der **Beschaffenheit der Mietsache**. Der Vermieter – so die Argumentation der Gerichte – erfülle weiter seine Pflicht, die Mieträume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, weshalb ihrer Ansicht nach kein Mietmangel vorliegt.

## Wegfall oder Störung der Geschäftsgrundlage

Auch ein Entfall oder eine Anpassung der Mietzahlungspflicht über den Weg des Wegfalls der Geschäftsgrundlage wird in diesen abweisenden Urteilen abgelehnt. Zwar könnten Corona-bedingte Schließungen grundsätzlich eine **Störung der Geschäftsgrundlage** darstellen und zur Anpassung des Mietvertrages führen, soweit die Parteien den Mietvertrag in Kenntnis der Auswirkungen der Corona-Pandemie zu anderen Bedingungen abgeschlossen hätten.

Eine Anpassung sei aber im Einzelfall nur vorzunehmen, wenn einer Partei, insbesondere hinsichtlich der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten am Mietvertrag unter unveränderten Umständen nicht zugemutet werden könne. Letzteres sei nur bei einer Existenzgefährdung oder vergleichbaren Fällen anzunehmen, wofür **vorübergehende Umsatzeinbußen** allein nicht ausreichen. Vor dem Hintergrund, dass der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko der Mietsache trage, könne eine Vertragsanpassung nicht verlangt werden.

## Gerichte die ein Minderungsrecht oder Störung der Geschäftsgrundlage sehen

Lediglich das Landgericht München I (Urteil v. 22.09.2020, Az. 3 O 4495/20), welches dem Mieter ein Minderungsrecht zugesprochen hat, und das Landgericht Mönchengladbach (Urteil v. 02.11.2020, Az. 12 O 154/20), welches eine Störung der Geschäftsgrundlage annimmt, haben sich – soweit ersichtlich – bisher gegen diese Tendenz gestellt und sehen das **Verwendungsrisiko auch beim Vermieter**.

## Gesetzlich vermutete Störung der Geschäftsgrundlage

**Offen bleibt, welche Rechtsfolge sich aus der Neuregelung ergeben.** Ob und in welcher Höhe Mieter daher eine Anpassung des Mietvertrages in Form einer Anpassung der Miete oder einer Stundung verlangen können, wird weiterhin von den Umständen des Einzelfalls abhängen.

### Maßgebliche Faktoren bleiben

- die konkrete wirtschaftliche Situation
- der Umfang der erlittenen **Umsatzeinbußen der Mieter**,
- sowie Höhe und Zeitpunkt **staatlicher Hilfen**.

## Einzelfallbetrachtung bleibt angezeigt

Wie der BGH das Verwendungsrisiko einer Mietsache während der Corona-Pandemie beurteilen wird, ist offen. Eine **Mietrechtsänderung**, wie im Beschluss vom 13.12.2020 beabsichtigt, **könnte die Frage** – wenn auch nur in Teilen – **gesetzlich klären**. Die staatlichen Hilfen werden sich mittelbar auf die Rechtsprechung auswirken, sofern Umsatzeinbußen gelindert werden. Eine Einzelfallbetrachtung bleibt aber in jedem Fall angezeigt, da jedes Mietverhältnis Besonderheiten aufweisen kann, die sich auf die Frage der Risikoverteilung auswirken.

**Hinweis für die Praxis:** Für die vertragliche Praxis kann es spätestens bei Neuabschlüssen von Mietverträgen empfehlenswert sein, **Regelungen mit Risikoverteilungen** zu Auswirkungen der Corona-Pandemie zu treffen und das Verwendungsrisiko einer Partei zuzuordnen oder zwischen den Parteien zu verteilen. Einigen sich Vermieter und Mieter im Wege außergerichtlicher Verhandlungen auf Minderungen oder Stundungen zu bestehenden Mietverhältnissen, sollten diese schriftformgetreu festgehalten werden und umfassende Regelungen, bspw. zu Verzugszinsen, und den betroffenen Zeiträumen, enthalten.

### Weitere News zum Thema:

[Welche Behördenmaßnahmen zum Coronavirus sind zulässig](#)

[Corona-Aussetzung der Insolvenzantragspflicht für Überschuldung bis 31.1.2021 verlängert](#)

[Wegfall der Geschäftsgrundlage – gelingt selten oder nie](#)

## Hintergrund:

Die **Geschäftsgrundlage eines Vertrags** wird (laut OLG Stuttgart, Urteil v. 17.03.2003, 6 U 232/02) gebildet durch die

- nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen,

- aber bei Vertragsschluss zutage getretenen
- gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien
- oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei
- vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser **Umstände, auf denen sich der Geschäftswille der Parteien aufbaut** (BGHZ 25, 390; 74, 370; BGH NJW 1992, 2690; 1996, 990).