

Gewerbemietverhältnissen in der Pandemie - Urteile und Rechtsfragen

NEWS 26.11.2020 Schließungsanordnungen und Pflicht zur Mietzahlung



Christian Raiser

Rechtsanwalt Christian Raiser, Thümmel, Schütze & Partner, Stuttgart



Bild: Haufe Online Redaktion/ Anna Shvets, Pexels

Schließungsanordnungen zur Bekämpfung der Pandemie belasten Gewerbemieter schwer: Die Miete läuft, der Umsatz nicht

Bleibt der Gewerbemieter während Corona-bedingter Einschränkungen zur Zahlung der Miete verpflichtet, auch wenn er in der Nutzung des Mietobjektes stark beeinträchtigt ist? Oder führen die starken Nutzungsbeschränkungen zu Ansprüchen auf Mietminderung oder stören gar die Geschäftsgrundlage? Ein Überblick zum aktuellen Rechtsstand.

Steigende Infektionszahlen haben zu weiteren Einschränkungen für gewerblich genutzte Mietflächen geführt. Die Frage, **ob Corona-Einschränkungen Mietminderungen rechtfertigen**, verschärft sich in der zweiten Welle. Die Gerichte müssen entscheiden, wer das Verwendungsrisiko einer Mietsache trägt. Der Gesetzgeber will gegensteuern und diskutiert eine Mietrechtsänderung.

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.

Aktuell diskutiert der Gesetzgeber sogar eine **gesetzlich gebilligte Störung der Geschäftsgrundlage** von Gewerbemietverhältnissen. Der Mieter soll vom Vermieter eine Anpassung der Miete an die Umstände der COVID-19-Pandemie verlangen und andernfalls vom Mietvertrag zurücktreten können. Es scheint, als wolle der Gesetzgeber die Auswirkungen der Pandemie auf die Gewerbemiete den Gerichten nicht allein überlassen.

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) und **Frankfurt** (Urteil v. 02.10.2020, 2-15 O 23/20) für **Einzelhandelsflächen** die Pflicht zur Mietzahlung während des ersten Lockdowns aufrechterhalten.

Argumente der Gerichte gegen einen Wegfall der Mietzahlungspflicht

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 ausreichten. 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**.

Einzelfallbetrachtung bleibt angezeigt

Wie der BGH das Verwendungsrisiko einer Mietsache während der Corona-Pandemie beurteilen wird, ist offen. Eine **Mietrechtsänderung könnte die Frage gesetzlich klären**. Auch die eingeführten staatlichen Hilfen könnten sich mittelbar auf die Rechtsprechung auswirken, sofern in Teilen 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 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 nur für Überschuldung bis 31.12.2020 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).