

Die staatlich angeordnete Schließung eines Geschäftslokals zur Bekämpfung der Coronapandemie kann nunmehr zum Wegfall der Geschäftsgrundlage führen

I.

Seit Ausbruch der Coronapandemie im März 2020 hat der Gesetzgeber verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Coronapandemie zu bekämpfen und die Auswirkungen der Coronapandemie abzufedern. Eine der Maßnahmen war die Beschränkung des Kündigungsrechtes von Miet- und Pachtverhältnissen. Dem Vermieter ist es nicht erlaubt, ein Mietverhältnis allein aus dem Grund zu kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 die Miete nicht gezahlt hat. Die Nichtzahlung der Miete musste aber auf den Auswirkungen der Coronapandemie beruhen.

Diese Regelung bezog sich aber nur auf den Zeitraum 01.04.2020 – 30.06.2020. Mietrückstände die aufgrund des seit November 2020 angeordneten Lockdowns auflaufen, werden davon nicht umfasst. Außerdem betrifft die Regelung nur das Kündigungsrecht des Vermieters. Die Miethöhe an sich bleibt unberührt. Hat z.B. der Mieter eine Kaltmiete von EUR 3.000,00 im Monat zu zahlen, muss er diese auch weiterzahlen.

II.

1.

Um diesem Problem zu begegnen, hat der Gesetzgeber eine weitere Regelung eingeführt. Sind vermietete Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrages geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Damit hat der Gesetzgeber gesetzlich bindend angeordnet, dass unter bestimmten Umständen ein Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen ist:

- Es muss sich um gewerblich genutzte Räume oder Grundstücke handeln
- es müssen staatliche Maßnahmen vorliegen und
- diese Maßnahmen müssen dazu führen, dass der Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar ist (Art. 240 § 7 EGBGB)

Typischer Anwendungsfall dieser Regelung sind Anordnungen, welche dazu geführt haben, dass Restaurants Speisen und Getränke nur noch zum Mitnehmen anbieten dürfen und Gäste nicht mehr im Lokal bedient werden dürfen. Ein anderer typischer Anwendungsfall sind Friseure. Nicht davon umfasst werden Gewerbebetriebe, die auch nach den Coronaverordnungen weiterhin öffnen dürfen, bei denen aber das veränderte Kundenverhalten zu Umsatzeinbußen geführt hat. Zum Beispiel ist nach der saarländischen Verordnung zur Änderung infektionsrechtlicher Verordnungen zur Bekämpfung der Coronapandemie die Öffnung des Ladengeschäftes eines Optikers grundsätzlich erlaubt. Erleidet dieser Optiker Umsatzrückgänge, weil die Mehrzahl seiner Kunden zu Hause bleibt, ist kein Wegfall der Geschäftsgrundlage gegeben.

2.

Konsequenz des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kann die Anpassung der vertraglich geschuldeten Miete sein. Weitere Voraussetzung hierfür ist aber, dass es dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung unzumutbar ist, an den vertraglichen Regelungen festgehalten zu werden. Der Mieter muss daher unter Offenlegung seiner gesamten finanziellen Situation zeigen, dass ihm das Festhalten an der

vertraglichen Miete nicht zumutbar ist. Der Umsatzrückgang alleine dafür ist nicht ausreichend; es muss hinzutreten, dass der Mieter aufgrund seiner konkreten Situation nicht in der Lage ist, diesen Umsatzrückgang aufzufangen.

**Beispiel:** Vermieter V vermietet an Mieter M. M ist ein deutschlandweit operierender Friseurbetrieb. Die Verluste aus der bei V gemieteten Filiale können von anderen Filialen aufgefangen werden.

In diesem Beispiel wäre eine Vertragsanpassung für den Vermieter nicht zumutbar, da es dem Mieter zugemutet werden kann, die Einnahmen aus den anderen Filialen zur Abdeckung des Verlustes zu verwenden. Ebenso wäre eine Vertragsanpassung nicht durchsetzbar, wenn der Mieter die Umsatzeinbußen wegen der Schließung des Ladenlokals durch andere Maßnahmen auffangen kann, insbesondere durch Onlineverkäufe. Für den Mieter ist es daher erforderlich, in finanzieller Hinsicht „die Hosen herunterzulassen“.

3.

Ist eine Anpassung der Miete grundsätzlich zumutbar, ist die weitere Frage, um wie viel Prozent die Miete herabgesetzt werden muss. Der Gesetzgeber hat hier keine Größenordnung vorgegeben. Erste Tendenzen der Rechtsprechung lege eine Herabsetzung der Miete um 50% nahe. Auch hier ist aber der jeweilige Einzelfall maßgebend und es sind auch geringere oder stärkere Anpassungen denkbar.

**Wichtig:** Der Gesetzgeber hat keine Übergangsvorschriften erlassen, so dass die Anpassungsmöglichkeit nicht nur für die Zeit ab Inkrafttreten der Vorschrift gilt, sondern bereits ab April 2020

IV.

Durch Art. 240 § 7 EGBGB hat der Gesetzgeber klargestellt, dass ein Wegfall der Geschäftsgrundlage vorliegen kann, wenn ein gewerblich genutztes Mietobjekt durch staatliche Anordnungen überhaupt nicht oder nur mit erheblichen Beeinträchtigungen genutzt werden kann. Konsequenz dieser Störung der Geschäftsgrundlage kann eine Anpassung des Mietzinses sein. Dies setzt aber voraus, dass unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles eine solche Vertragsanpassung zumutbar ist. Hierzu muss der Mieter umfassend zu seiner finanziellen Situation vortragen. Ob im Einzelfall eine Vertragsanpassung für den Mieter durchsetzbar ist bzw. der Vermieter sich darauf einlassen muss bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.