

BFW-MITGLIEDERINFORMATION

CORONA und Gewerbemietrecht:

Neuregelung zur Störung der Geschäftsgrundlage- Auswirkungen auf die Immobilienpraxis

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299

E-Mail: office@bfw-bund.de

www.bfw-bund.de
www.bfw-newsroom.de

Am 18.12.2020 wird ein Gesetz den Bundesrat passieren, das u.a. pandemiebedingte Regelungen im Miet- und Pachtrecht enthält. Die Neuregelung tritt einen Tag nach der Veröffentlichung in Kraft, also spätestens im Januar 2021.

Gewerbemietern soll es erleichtert werden, Gewerbemietverträge wegen einer CORONA-bedingten Störung der Geschäftsgrundlage anzupassen. Wichtig ist, dass die Gesetzesänderung lediglich die Vermutung aufstellt, dass sich durch CORONA die realen Grundlagen des Mietvertrages schwerwiegend verändert haben. Ein Anspruch des Mieters auf Vertragsanpassung ergibt sich allein daraus jedoch noch nicht. Soweit Umsatzausfälle durch staatliche Hilfsprogramme kompensiert werden, ist dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Gewerbemietvertrag zumutbar. Eine Vertragsanpassung kommt im Übrigen auch nur insoweit in Betracht, wie das wirtschaftliche Gleichgewicht der Vertragsparteien gewahrt bleibt.

Regelung:

Art. 240 § 7 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

(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.

Regelungsumfang: Lediglich das reale Element von § 313 Abs. 1 BGB ist betroffen

Grundsätze: Die Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage setzt das Vorliegen eines realen (1), hypothetischen (2) und normativen (3) Elementes voraus. Eine Vertragsanpassung ist im Übrigen nur in angemessenem Umfang (4) möglich. Nur wenn und soweit alle Elemente kumulativ bejaht werden können, kann der Gewerbemietvertrag angepasst werden.

Die gesetzliche Vermutung der Gesetzesänderung gilt 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.

Die weiteren Merkmale des § 313 Absatz 1 BGB, also das hypothetische und das normative Element bleiben von der Gesetzesänderung unberührt. Im Streitfall ist ihr Vorliegen also durch die Partei, die sich auf die Regelung beruft (=Mieter), darzulegen und gegebenenfalls unter Beweis zu stellen.

Die Vertragsanpassung kann nur in angemessenen Umfang begehrt werden. Auch die Rechtsfolge ist von der Gesetzesänderung nicht betroffen.

Im Einzelnen:

Reales Element (1): Als Rechtsfolge schafft die neue gesetzliche Regelung eine tatsächliche Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Die Vermutung ist widerleglich, zum Beispiel in Fällen, in denen der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem eine pandemieartige Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der breiten Öffentlichkeit bereits absehbar war. Dann ist regelmäßig davon auszugehen, dass ein solcher Mietvertrag in Kenntnis einer möglicherweise bevorstehenden tiefgreifenden Veränderung des Wirtschaftslebens geschlossen wurde.

Hypothetisches Element (2) bedeutet: Die Parteien hätten den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Mietvertrages (reales Element) vorausgesehen hätten. Dieses Tatbestandsmerkmal ist von der Gesetzesänderung nicht betroffen. Entscheidend sind also wie bisher die Umstände des Einzelfalls.

Normatives Element (3) bedeutet: Dem Mieter ist auf der Grundlage der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zuzumuten. Dieses Tatbestandsmerkmal ist ebenfalls nicht von der Gesetzesänderung betroffen.

Entscheidend sind also auch hier wie bisher die Umstände des Einzelfalls.

Auf dieser Prüfungsebene ist von Bedeutung, wie stark sich die staatlichen Beschränkungen auf den Betrieb des Mieters auswirken. Ein Indiz für starke Beeinträchtigungen kann in erheblich zurückgegangenen Umsätzen, zum Beispiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, liegen. Zu berücksichtigen sein wird auch, ob der Mieter öffentliche oder sonstige Zuschüsse erhalten hat, mit denen er die Umsatzausfälle infolge staatlicher Beschränkungen jedenfalls teilweise kompensieren kann, und ob er Aufwendungen erspart hat, weil er etwa Kurzarbeit angemeldet hat oder der Wareneinkauf weggefallen ist. § 313 BGB gewährt keine Überkompensation. Soweit also Umsatzausfälle durch staatliche Hilfsprogramme kompensiert werden, ist dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Gewerbemietvertrag zumutbar.

Rechtsfolge (4): Schließlich bleibt auch die Rechtsfolge des § 313 Absatz 1 BGB unberührt. Vertragsanpassung kann nur im angemessenen Umfang begehrt werden. Es kann nur diejenige Rechtsfolge begehrt werden, welche die schutzwürdigen Interessen beider Vertragsteile in ein angemessenes Gleichgewicht bringt. Es hängt daher immer vom jeweiligen Einzelfall ab, ob für den Zeitraum, in dem ein Betrieb von einer staatlichen Maßnahme betroffen ist, zum Beispiel eine Stundung oder Anpassung der Miethöhe, eine Verringerung der angemieteten Fläche bei gleichzeitiger Herabsetzung der Miete oder auch die Aufhebung des Vertrags angemessen ist. Auf dieser Ebene dürfte neben den staatlichen Hilfsprogrammen auch essentiell sein, wie sich das wirtschaftliche Kräfteverhältnis zwischen Vermieter und Mieter gestaltet. Daher kann ein Mieter nur insoweit eine Vertragsanpassung erfolgreich geltend machen, wie das wirtschaftliche Gleichgewicht zwischen den Vertragsparteien gewahrt bleibt. Soweit sich also Mieter in einer stärkeren wirtschaftlichen Position als der Vermieter befinden, kann dann ggf. insoweit der Anspruch auf Vertragsanpassung an der „Angemessenheit“ scheitern.

Fazit:

Die Gesetzesänderung beinhaltet nur die Vermutung dahingehend, dass sich durch CORONA die realen Grundlagen des Mietvertrages schwerwiegend verändert haben. Ein Anspruch des Mieters auf Vertragsanpassung ergibt sich allein daraus noch nicht.

Soweit Umsatzausfälle durch staatliche Hilfsprogramme kompensiert werden, ist dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Gewerbemietvertrag zumutbar (normatives Element).

Reduziert der Staat jedoch die CORONA-Hilfen, erhöht sich das Risiko, dass dem Mieter das Festhalten am unveränderten Gewerbemietvertrag nicht zumutbar ist. Die Erfolgsaussichten des Mieters auf Vertragsanpassung erhöhen sich dann entsprechend.

Eine Vertragsanpassung kommt nur insoweit in Betracht, wie das wirtschaftliche Gleichgewicht der Vertragsparteien gewahrt bleibt.

Franco Höfling
Rechtsanwalt -Justiziar/Referent Recht, Energie und Bautechnik-
Tel.: +49 (0) 30 32781-115 / Fax: -299