



Möglichkeiten zur Reduzierung der Miete für Gewerberäume während der Corona-Pandemie: Gesetzliche Neuregelung ab 1. Januar 2021

Pacta sunt servanda oder Störung der Geschäftsgrundlage?

Stand: 22. Januar 2021

Inhalt

Grundsatz: Pacta sunt servanda

1. Shutdown: Verhandlungen mit Vermietern

1. Reaktion des Gesetzgebers: Gesetzliche Kündigungssperre

Diskussion Mietmangel oder Störung der Geschäftsgrundlage

Erfordernis der gesetzlichen Regelung

Klarstellung des Gesetzgebers: Der Anwendungsbereich für eine Vertragsanpassung / Mietanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB ist eröffnet

Folgen der gesetzlichen Neuregelung: Es kommt auf den Einzelfall an

Streitige Frage: Rückwirkung auch auf den 1. Shutdown?

Aussage des Gesetzgebers: ein Ausschluss vom Mietmangelrecht

Vorrang- und Beschleunigungsgebot

Exkurs zum Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen

Exkurs zu den Wirtschaftshilfen

Fazit

Wir unterstützen Sie

Grundsatz: Pacta sunt servanda

Der Grundsatz pacta sunt servanda (lat.: Verträge sind einzuhalten) geht schon auf das römische Recht zurück und bedeutet, dass einmal geschlossene Verträge auch erfüllt werden müssen. Er bedeutet, dass Verträge grundsätzlich auch dann einzuhalten

sind, wenn sie für eine Partei aufgrund nach dem Vertragsabschluss eingetretener Umstände nachteilig geworden sind. Der Grundsatz gilt als einer der wichtigsten Grundsätze im Privatrecht und ist u.a. in § 241 Abs. 1 BGB verankert.

1. Shutdown: Verhandlungen mit Vermietern

Durch die behördlich angeordnete Schließung von Geschäften bereits im 1. Shutdown ab dem 16.03.2020 waren viele Unternehmen gezwungen, ihre laufenden Kosten zu senken, um diese an die ausbleibenden Umsätze anzupassen. Vielen Unternehmen ist es dabei gelungen, mit ihren Vermietern einvernehmliche Lösungen über Stundungen oder Mietreduzierungen für die Zeiten verminderter Einnahmen zu finden. Aufgrund des 2. Shutdowns ab dem 16.12.2020 und dessen Verlängerung stellt sich die Frage weiter bzw. erneut.

1. Reaktion des Gesetzgebers: Gesetzliche Kündigungssperre

Der Gesetzgeber hatte erkannt, dass eine Verhandlung mit dem Vermieter nicht immer gelingt und hatte zum Schutz der Gewerberaummieter eine „Kündigungssperre“ bis zum 30.06.2022 für nicht gezahlte Monatsmieten aus dem Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 bestimmt. Diese sah vor, dass keine außerordentliche Kündigung wegen Mietrückstands erfolgen kann, wenn der Mieter keine Mieten für April - Juni 2020 wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bezahlen kann. Die Verpflichtung zur Mietzahlung blieb jedoch „grundsätzlich“ bestehen. Daraus folgerten einige Vermieter, der Gesetzgeber habe damit abschließend geregelt, dass eine weitergehende Stundung oder Reduktion der Miete wegen der getroffenen Regelung nicht in Betracht komme und der Mieter weiterhin die volle Miete zahlen müsste. Demzufolge wurden Stundungsgesuche oder Mietanpassungswünsche nicht selten abgelehnt und diese Fälle landeten vor Gericht.

Diskussion Mietmangel oder Störung der Geschäftsgrundlage

Da eine Kündigungssperre vielfach nicht ausreichte, wurde - jeweils mit unterschiedlichen rechtlichen Schlussfolgerungen - kontrovers diskutiert, ob die behördlichen Schließungen und die dadurch hervorgerufenen Nutzungseinschränkungen über die gesetzlich angeordnete Kündigungssperre hinaus:

- a) einen **Mietmangel** begründen, der zur **Mietminderung** berechtigt (so *LG München I, Urteil vom 22.09.2020 - 3 O 4495/20*; *LG Kempten, Urteil vom 07.12.2020 - 23 O 753/20*, *AG Pinneberg, Urteil vom 17.11.2020 - 81 C 18/20*).
- b) **keinen Mietmangel** darstellen und auch **keine Mietanpassung** wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB verlangt werden kann (*Verwendungsrisiko trägt Mieter: LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 07.08.2020 - 2-05 O 160/20*; *LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 - 5 O 66/20*; *LG München II, Urteil vom 06.10.2020 - 13 O 2044/20*; *LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.10.2020 - 2-15 O 23/20*, *LG Wiesbaden, Urteil vom 05.11.2020 - 9 O 852/20*; *AG Köln, Urteil vom 04.11.2020 - 206 C 76/20*).
- c) kein Mietmangel vorliegt, aber der Mieter wegen gestörter Geschäftsgrundlage eine Mietanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB verlangen kann (so *LG München I, Urteil vom 05.10.2020 - 34 O 6013/20*; *LG Mönchengladbach, Urteil vom 02.11.2020 - 12 O 154/20*; auch *Palandt/Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, 80. Auflage 2021, § 313 Rn. 37 a) m. w. N.*).
- d) kein Mietmangel vorliegt, eine **Mietanpassung** wegen gestörter Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB **denkbar** ist, jedoch nur im Falle nachgewiesener „**Existenzgefährdung**“ (so *LG Zweibrücken, Urteil vom 11.09.2020 - HK O 17/20*; *LG München I, Urteil vom 05.10.2020 - 34 O 6013/20*, *LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 - 5 O 66/20*, *AG Düsseldorf, Urteil vom 10.11.2020 - 45 C 245/20*, jeweils *Mietanpassung verneint, da Hinweis auf Umsatzausfälle unzureichend oder Lockdown zu kurz*).

Die überwiegende Zahl der Gerichtsentscheidungen vertritt die Auffassung, dass kein Mietmangel der Gewerberäume allein wegen der behördlichen Schließungsanordnungen vorliegt, so dass der Mieter allenfalls eine Mietanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage - teils nur unter erheblichen Voraussetzungen (Existenzgefährdung) - verlangen kann. Ein erheblicher Teil der bisherigen Entscheidungen verneint weiter eine Vertragsanpassung, weil der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Kündigungssperre im 1. Lockdown eine abschließende Regelung getroffen habe, aufgrund derer die Miete „grundsätzlich“ ungekürzt weiterzubezahlen wäre. Damit könne auch keine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage verlangt werden, da der Gesetzgeber das Verwendungsrisiko / Ertragsrisiko dem Mieter zugewiesen habe.

Erfordernis der gesetzlichen Regelung

Der Gesetzgeber sah angesichts der geführten Diskussion Handlungsbedarf. Mit der gesetzlichen Neuregelung will er klarstellen, dass trotz Kündigungssperre weiterhin im Einzelfall aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der angemieteten

Gewerbeimmobilie eine Mietminderung oder Mietanpassung in Betracht kommen kann (vgl. BT-Drucks 19/25322, S. 14). Der Gesetzgeber will vermeiden, dass nur aufgrund seiner unterbliebenen Klarstellung eine einzelfallbezogene Entscheidung unmöglich und Mietanpassungsverlangen unter Bezugnahme auf die gesetzliche Regelung für den 1. Shutdown schematisch abgelehnt werden. Vielmehr möchte er die Parteien des Mietvertrages zu einer Verhandlungslösung anhalten, indem er darlegt, dass das Verwendungsrisiko / Ertragsrisiko der Mietsache nicht allein den Mieter trifft.

Klarstellung des Gesetzgebers: Der Anwendungsbereich für eine Vertragsanpassung / Mietanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB ist eröffnet

Der Gesetzgeber hat hierauf durch das Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht vom 22.12.2020 (BGBl. I 2020, S. 3328), in Kraft getreten am 31.12.2020, reagiert.

Artikel 240, § 7 EGBGB lautet wie folgt:

§ 7 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.

Folgen der gesetzlichen Neuregelung: Es kommt auf den Einzelfall an

Mit der gesetzlichen Neuregelung wollte der Gesetzgeber Mieterrechte stärken (vgl. BT-Drucks. 19/25322, S. 10) und Vertragsverhandlungen zwischen Vermietern und Mietern über eine gerechte Verteilung des Lockdown-Risikos Vorschub leisten. Zu beachten ist allerdings, dass die Neuregelung lediglich eine der Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB berührt. Eine Mietreduzierung gem. § 313 BGB setzt die Verwirklichung der folgenden drei Elemente voraus:

1. Reales Element

Corona-bedingt haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert.

2. Hypothetisches Element

Die Parteien hätten eine abweichende vertragliche Regelung getroffen, wenn sie die Corona-Pandemie oder deren Auswirkungen gekannt oder vorausgesehen hätten.

3. Normatives Element

Einer der Parteien ist ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar.

Mit der gesetzlichen Regelung hat der Gesetzgeber keine Rechtssicherheit geschaffen. Insbesondere ist unklar, unter welchen weiteren Voraussetzungen und in welcher Weise eine Vertragsanpassung herbeigeführt werden soll. Neben einem Ausschluss einer Vertragsanpassung im Einzelfall kommt neben einer zeitweisen Mietanpassung auch eine Stundung der Miete in Betracht. Der Gesetzgeber hat auch keine Rechtsfolge eingeführt. So bleibt die Regelung über die Höhe der Mietreduzierung oder – aufhebung streitbehaftet. Einige meinen allerdings, anhand einer pauschalen „Faustformel“ reduziere sich der Mietzins auf 50 %. Diese pauschale Sichtweise ist zu verneinen, sondern eine etwaige Reduktion der Miete Einzelfallabhängig zu bestimmen.

Der Mieter kann sich daher nicht einfach pauschal auf die gesetzliche Neuregelung berufen, sondern muss nachweisen, dass die Parteien eine andere Regelung getroffen hätten, wenn sie die Auswirkungen einer Corona-Pandemie bedacht hätten. An dieser Stelle liegt Konfliktpotential, weil der Vermieter evtl. gar nicht mit einem Mieter einen Vertrag eingegangen wäre, wenn er davon ausgehen musste, dass dieser aufgrund seines Geschäftsmodells in eine wirtschaftliche Krise gerät und nicht mehr in der Lage sein würde, seine Mieten zur Fälligkeit zu leisten.

Relevant ist insbesondere, ob eine unveränderte Mietzahlung „zumutbar“ bleibt. Entscheidend kommt es darauf an, wie sich die Folgen der Schließung auf den Mieter und den Vermieter im Einzelfall auswirken (bloße Umsatzdelle oder existenzielle Bedrohung, Ausmaß und Dauer der Beeinträchtigung). Hier können vor allem auch staatliche Hilfen relevant werden. Fraglich ist zudem, inwiefern es dem Mieter zumutbar war, sein Geschäftsmodell so anzupassen, dass er Umsätze auch in einem weiteren Shutdown so generiert, dass er seine Miete zahlen kann.

Streitige Frage: Rückwirkung auch auf den 1. Shutdown?

Nach der Ausgestaltung des Gesetzes ist die Vermutungswirkung bereits auf behördliche angeordnete Schließung im 1. Shutdown anwendbar und nicht erst ab Inkrafttreten des Gesetzes am 31.12.2020. Die rückwirkende Einschränkung der

Vermieterrechte bedarf noch einer Prüfung, ob die Rückwirkung grundrechtskonform ist. Dies werden die Gerichte zu klären haben.

Aussage des Gesetzgebers: Kein Ausschluss vom Mietmangelrecht

Eine abschließende Regelung zum Mietminderungsrecht aufgrund eines Mangels am Mietobjekt hat der Gesetzgeber mit der Neuregelung nicht getroffen. Nach der Gesetzesbegründung soll auch weiterhin ein Mietmangel durch öffentlich-rechtliche Beschränkungen in Betracht kommen (vgl. *BT-Drucks, 19/25322, S. 21 f*).

Vorrang- und Beschleunigungsgebot

Mit gleichem Gesetz hat der Gesetzgeber ein Vorrang und Beschleunigungsgebot in § 44 EGZPO eingeführt, wonach Verfahren über eine Anpassung der Miete vorrangig und beschleunigt zu behandeln sind und ein früher erster Gerichtstermin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden soll.

Exkurs zum Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen

Der Gesetzgeber hat durch das SanInsFoG (Gesetz zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts) mit dem Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen ein neues, außerhalb eines Insolvenzverfahrens zu führendes Restrukturierungsverfahren geschaffen. Im Referentenentwurf waren hierin noch mutige Möglichkeiten zur Vertragsauflösung - auch anwendbar auf Gewerbemietverträge - enthalten. Mietern wäre es danach möglich gewesen, sich von ungünstigen Mietverträgen für Filialgeschäfte einseitig zu lösen. In der endgültigen Gesetzesregelung ist der Restrukturierungsrahmen dann aber ohne die Möglichkeiten der Vertragsauflösung verabschiedet worden (*BGBI. 2020 I, Nr. 66 vom 29.12.2020, S. 3256*).

Exkurs zu den Wirtschaftshilfen

Der Gesetzgeber hat versucht, die Folgen aus dem von ihm angeordneten Geschäftsschließungen durch Wirtschaftshilfen zu mildern. Während das Gastronomie- und das Gastgewerbe von der sog. Novemberhilfe bzw. Dezemberhilfe profitieren und wegen des „Lockdown-Light“ bis zu 75 % des Umsatzes des Vorjahresmonats ersetzt bekommen sollen, können Einzelhändler hierauf nicht zurückgreifen. Für die Einzelhändler, die durch den 2. Shutdown zum Weihnachtsgeschäft und dessen Verlängerung bis zunächst zum 14.02.2020 ganz erheblich betroffen sind, kann dies eine erhebliche Ungleichbehandlung darstellen. Aufgrund dessen wurde teilweise dazu geraten, dennoch einen Antrag auf Wirtschaftshilfe zu stellen und gegen den ablehnenden Bescheid wegen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG (Grundgesetz) zu klagen oder eine Feststellungsklage zu erheben. Allgemein besteht auf die Wirtschaftshilfe als Billigkeitsleistung kein Anspruch. Sofern der Staat eine solche Hilfe jedoch grundsätzlich gewährt und den Gleichheitsgrundsatz ohne sachlichen Grund eklatant verletzt, könnte hier dennoch ein Anspruch bestehen.

Der Gesetzgeber hat diesen Konflikt dadurch entschärft, dass er den Zugang zur Überbrückungshilfe III erheblich vereinfacht und erweitert hat. Ein Umsatzeinbruch von mindestens 30 % in einem Monat berechtigt zu einem Antrag. Eine Förderung erfolgt für Unternehmen mit einem Jahresumsatz von bis zu € 750 Mio. Das Fördervolumen beträgt € 1,5 Mio. maximal und Abschlagszahlungen können in Höhe von bis zu € 100.000 erfolgen.

Die Überbrückungshilfe wurde für den Zeitraum von November und Dezember 2020 erweitert. Zudem kann der Einzelhandel Abschreibungen auf Saisonware zu 100 % als Fixkosten ansetzen. Während es schon zu Verzögerungen bei der Beantragung und Auszahlung der Novemberhilfe kam, scheinen auch hier z.B. wegen der Bestimmung von Saisonware und dem Erfordernis des Nachhaltens, welche Waren nicht zu Umsätzen führen, Verzögerungen unausweichlich.

Fazit

Ein klares, gesetzliches Minderungsrecht wurde nicht geschaffen. Im Ergebnis führt die neue Gesetzesregelung jedoch zur Stärkung der Mieterrechte, weil zumindest die Anwendbarkeit des Instruments der Störung der Geschäftsgrundlage grundsätzlich nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Dennoch trifft den Mieter eine erhebliche Darlegungslast. Eine Klarheit ist damit nur sehr eingeschränkt entstanden, was aufgrund der in der Praxis sehr unterschiedlichen Fallgestaltung auch nicht anders zu erwarten war.

Im Ergebnis gilt weiter der Grundsatz *pacta sunt servanda*, auch wenn Vertragsanpassungen im Bereich der Miete von Gewerbeflächen grundsätzlich möglich sind.

Wir unterstützen Sie

Sie haben Fragen zu den neuen Gesetzesregelungen oder zur Anpassung von Mietzinsen?
Gerne beraten wir Sie. Neben Ihren bekannten Ansprechpartnern bei Gehrke Econ stehen Ihnen hierfür
Thorsten Hunsalzer (thorsten.hunsalzer@gehrke-econ.de; 0511-700 50-220) und
Tom-Christian Uhland (tom-christian.uhland@gehrke-econ.de; 0511-700 50-176) gerne zur Verfügung.

Für Informationen zu den Wirtschaftshilfen und für deren Beantragung können Sie gerne unsere Spezialisten oder Ihre vertrauten Berater ansprechen:
Peter Krone (peter.krone@gehrke-econ.de; 0511-700 50-128),
Kevin Matthias (kevin.matthias@gehrke-econ.de; 0511-700 50-121) und
Oliver Vogt (oliver.vogt@gehrke-econ.de; 0511-700 50-480) gerne zur Verfügung.

Bleiben Sie gesund!

Ihre Gehrke Econ Gruppe