
Gewerbliches Mietrecht: Auswirkungen der Coronavirus-Krise auf Mietzahlungsansprüche

Stand: 30. März 2020, 9:00 Uhr

Übersicht

- I. Ausgangspunkt**
 - 1. Rechtslage - Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung**
 - a) **Unmöglichkeit?**
 - b) **Minderung?**
 - c) **Wegfall der Geschäftsgrundlage?**
 - 2. Gesetzesentwurf: Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**
- II. Interessenausgleich in der Praxis – konkrete Maßnahmen**
- III. Fazit**

I. Ausgangspunkt

Die Ausbreitung des sog. Coronavirus (SARS-CoV-2 oder Covid-19-Virus) und die in diesem Zuge kurzfristig umgesetzten bzw. in der Umsetzung befindlichen staatlichen Maßnahmen führen zu einem massiven Eingriff in das Wirtschaftsleben und deren Liefer- und Leistungsketten. Die Folge sind gravierende Leistungsstörungen. Diese betreffen in erheblichem Maße auch die Parteien von Geschäftsraummietverhältnissen. Auf Mieterseite sind neben Hotel-, Gastronomie- und Unterhaltungsbetrieben zusehends auch alle Bereiche des Einzelhandels, die nicht der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, sowie Dienstleistungsunternehmen aller Art betroffen.

Was für die Politik gilt, lässt sich zunächst auch auf das Geschäftsraummietrecht übertragen: Es existieren keine sicheren Erfahrungswerte, insbesondere keine gefestigte Rechtsprechung, im Umgang mit einer derartigen Pandemie.

Dies wirft eine Vielzahl neuer Fragen sowohl für Mieter als auch für Vermieter auf. Die nachfolgende Analyse der Rechtslage soll eine erste Hilfestellung zur Beantwortung zentraler Fragen und zur praktischen Bewältigung der derzeitigen Krisensituation bieten.

1. Rechtslage - Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung

Von zentraler Bedeutung ist die Frage, ob der Vermieter von Geschäftsräumen von seinem Mieter (weiterhin) die vertraglich vereinbarte Miete beanspruchen kann (§ 535 Abs. 2 BGB).



Der mit Abschluss eines wirksamen Mietvertrages zunächst entstandene Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung könnte vor dem Hintergrund der weitreichenden Folgen des staatlichen Krisenmanagements unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten erloschen sein. In Betracht kommen insoweit insbesondere (i) die sog. Unmöglichkeit, (ii) eine kraft Gesetzes eintretende Mietminderung oder (iii) die Vertragsanpassung über die Grundsätze des Wegfalls bzw. Störung der Geschäftsgrundlage (Grundsatz von Treu und Glauben).

a) **Keine Unmöglichkeit**

Es kann relativ sicher davon ausgegangen werden, dass der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete nicht wegen Unmöglichkeit erlischt. Die Tatsache, dass der Mieter infolge von Umsatzeinbußen in Liquiditätsschwierigkeiten gerät, führt nach den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich nicht dazu, dass der Mieter von seiner Pflicht zur Mietzahlung befreit wird. Fälle sog. wirtschaftlicher Unmöglichkeit des Mieters werden erforderlichenfalls über die Rechtsfolge der Grundsätze des Wegfalls bzw. der Störung der Geschäftsgrundlage gelöst; das hat der Bundesgerichtshof bereits mehrmals entschieden.

b) **Keine Minderung**

Für die gesetzliche Mietminderung (§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB) hingegen kommt es maßgeblich auf die Abgrenzung der vertraglichen Risikosphären und die entsprechende Zuordnung des im Zuge der Coronavirus-Pandemie konkret verwirklichten Risikos an.

a. **Grundsätzliche Risikoverteilung**

Im Grundsatz und vorbehaltlich anders lautender Regelungen im Mietvertrag (siehe unten) gilt, dass der Vermieter das Risiko der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache trägt. Hingegen gehört es in der Regel zum unternehmerischen Risiko des Mieters, die Mietsache umsatzgenerierend bzw. gewinnbringend zu verwenden (sog. **Verwendungsrisiko** bzw. **Rentabilitätsrisiko**).

In Bezug auf das Vorliegen eines Mietmangels – als grundlegende Voraussetzung für die mietrechtlichen Gewährleistungsrechte wie die Minderung – existiert eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen. Neben der vertraglichen Risikoverteilung kommt es vor allem darauf an, ob die in Rede stehende Beeinträchtigung des Gebrauchs der Mietsache unmittelbar oder mittelbar auf die Mietsache einwirkt. Zur Bestimmung einer unmittelbaren Gebrauchsbeeinträchtigung, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu einer dem Vermieterrisiko zuzuordnenden Mangelfeststellung führen kann, wird weitergehend untersucht, ob es sich um **objektbezogene** bzw. **gebäudebezogene** Gebrauchsbeeinträchtigungen handelt, wie etwa aufgrund öffentlichen Baurechts (OLG Brandenburg, Beschluss vom 04.04.2019 - 3 W 95/18 m.w.N.).



Legt man diese Maßstäbe zugrunde, dürften die staatlichen Maßnahmen - die von reinen Empfehlungen an die Bevölkerung bis zu gezielten Schließungsverfügungen reichen – grundsätzlich das Verwendungs- bzw. Rentabilitätsrisiko des Mieters treffen mit der Folge, dass der Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung davon nicht berührt wird. Der Vermieter kann seine Hauptleistungspflicht, dem Mieter den (objektbezogenen) Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, weiterhin erfüllen. Es dürfte sich daher nicht um eine unmittelbare Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache im Sinne der Rechtsprechung handeln, da es an der erforderlichen Objekt- bzw. Gebäudebezogenheit fehlt.

b. Besonderheiten durch Vertragsgestaltung

Allerdings kommt es bei der rechtlichen Bewertung der vertraglichen Risikosphären maßgeblich auf den jeweiligen Einzelfall an. Neben der konkreten Art der Beeinträchtigung, d.h. insbesondere der Art und Intensität der staatlichen Maßnahme, sind vor allem mannigfaltige Vertragsgestaltungen denkbar, wonach die Parteien von der grundsätzlichen mietrechtlichen Risikoverteilung zugunsten des Mieters abweichen.

Ungeachtet dessen, sind solche Regelungen AGB-rechtlich zu überprüfen und auszulegen. Die Parteien des Mietvertrages dürften derartige Maßnahmen und Einschnitte, von denen sie derzeit betroffen sind, in der Regel bei Vertragsschluss nicht vor Augen gehabt haben und mangels Antizipation dessen nichts dazu vereinbart haben, wer das Risiko zu tragen hat, dass äußere Umstände wie eine Pandemie zur öffentlich-rechtlichen Schließung eines gesamten Wirtschaftszweiges, der Isolation ganzer geographischer Regionen (z.B. norddeutsche Inseln) bzw. zu einer nahezu kompletten Stilllegung der gesamten Volkswirtschaft führen. Vor diesem Hintergrund dürfte es schwerfallen, den Wortlaut des Mietvertrages im Hinblick auf die aktuellen Beeinträchtigungen danach auszulegen, was die Parteien zum Zeitpunkt der Vereinbarung dieser Regelung gewollt haben. Daher wird man letztlich auf Zweifelssätze zurückgreifen müssen, die dann wiederum der allgemeinen mietvertraglichen Risikoverteilung und den Abgrenzungskriterien der Rechtsprechung entsprechen.

Auch danach dürften die Beeinträchtigungen nur in Ausnahmefällen in die Risikosphäre des Vermieters fallen (denkbar z.B. bei vollständiger Umsatzabhängigkeit der Miete ohne Vereinbarung einer Mindestmiete).

c) Wegfall der Geschäftsgrundlage?

Ob der Mieter eine Reduzierung oder gar Aussetzung der Mindestpacht verlangen kann, hängt auch davon ab, ob sich die wirtschaftlichen Auswirkungen der staatlichen Maßnahmen zur Virusbekämpfung für den Mieter als unzumutbar darstellen mit der Folge, dass der zugrundeliegende Vertrag anzupassen ist (§ 313 BGB oder nach Treu und Glauben, § 242 BGB).



Das eingetretene Ereignis – wie z.B. behauptete Umsatzeinbußen infolge des Coronavirus - muss derart außergewöhnlich sein, dass es weder dem Risikobereich des Mieters noch dem des Vermieters zuzuordnen ist. Nach der Rechtsprechung fällt es grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Mieters, die Erfolgsaussichten seines Betriebes für die Zukunft abzuschätzen, sodass sich eine Anpassung des Vertrages wegen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage als besonders schwierig gestaltet (vgl. BGH, Urteil vom 03.03.2010 – XII ZR 131/08). Stets kommt es auf eine umfassende Interessenabwägung unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles an.

Gegen eine Unzumutbarkeit spricht, dass es allein seit dem Jahr 2000 zu mehreren Epidemien und Pandemien (z.B. H1N1-Virus, H5N1-Virus, SARS-CoV etc.) im weltweiten Raum gekommen ist, sodass vergleichbare Ereignisse nicht als vollkommen außergewöhnlich oder völlig unvorhersehbar einzustufen sein dürften. Für eine Unzumutbarkeit könnte aber das besondere Ausmaß des aktuell grassierenden Coronavirus und der zur Bekämpfung getätigten staatlichen Maßnahmen sprechen. Da die weitere Ausbreitung und die diesbezüglichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Betrieb des Mieters derzeit noch nicht absehbar sind, kann die Frage der Unzumutbarkeit noch nicht abschließend beantwortet werden. Je nachdem, welches Ausmaß die Krise noch annehmen wird, ist ein Recht des Mieters zur Anpassung der Miete über normative Korrekturmechanismen nicht völlig auszuschließen. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit spielt aber auch die Frage eine Rolle, inwiefern ein Mieter Rücklagen hat, die er vorher zumindest zum Teil aufbrauchen muss, bevor er in die Umsätze seines Vermieters eingreift. Denn auch für den Vermieter kann eine Kürzung, Suspendierung oder ein endgültiger Ausfall der Miete und ein damit etwa einhergehender Finanzierungsausfall eine existenzbedrohende Maßnahme und damit unzumutbar sein.

2. Aktuell: Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

Die Bundesregierung hat ein Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht initiiert. Dieser Gesetzesentwurf hat mittlerweile Parlament und Bundesrat durchlaufen und enthält wichtige Regelungen, die auch das Geschäftsraummietrecht betreffen.

Danach wird das Recht des Vermieters zur Kündigung bei Zahlungsverzug nunmehr eingeschränkt. Hintergrund dessen ist, dass Mietverhältnisse aus wichtigem Grund bereits dann außerordentlich fristlos gekündigt werden können, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 1, 2 S. 1 Nr. 3 BGB).

Der Vermieter darf dem Mieter nach dem Gesetzesentwurf wegen Verzugs mit der Mietzahlung in der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020 nicht kündigen, sofern die Nichtzahlung der Miete auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Der Mieter hat diese Tatsache lediglich glaubhaft zu machen; der Vermieter muss im Streitfall



das Gegenteil darlegen und beweisen. Die Pflicht des Mieters zur Zahlung der Miete entfällt dadurch aber **nicht**.

Außerhalb des Mietrechts werden ebenfalls Regelungen getroffen, die auch für Vermieter und Mieter von Geschäftsräumen relevant sind. Zu nennen sind insbesondere die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht und persönliche Haftungsprivilegien für Geschäftsführer. Im Bereich des Gesellschaftsrechts wird die Abhaltung von Haupt-, Gesellschafter- und Mitgliedsversammlungen erleichtert. Im Wohnungseigentumsrecht etwa sollen Organe im Amt bleiben, bis neue berufen sind.

II. Interessenausgleich in der Praxis

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtslage sollte das oberste Gebot für die Praxis sein, im Wege einvernehmlicher Lösungen einen angemessenen Interessenausgleich zu schaffen. Dies gilt unabhängig von einem neu in Kraft tretenden Gesetz und kann über dessen Regelungsinhalt hinausgehen.

In aller Regel wird es schließlich auch im Interesse des Vermieters sein, den „guten Mieter“ und dessen Liquidität zumindest soweit zu schonen, als sie dieser für seine eigene Existenz benötigt. Auf der anderen Seite sind im Sinne der Sicherstellung der eigenen Liquidität und des gegenüber der Bank bzw. sonstigen Finanziers zu erbringenden Kapitaldienstes weitestmöglich vorhandene Mittel bei dem Mieter abzuschöpfen.

Es bieten sich danach folgende Maßnahmen an:

- Vereinbarung mietfreier Zeiten oder Zeiten reduzierter Mietzahlungen in Verbindung mit Vertragsverlängerungen und weiteren eventuell gebotenen Vertragsanpassungen (was auch positive Auswirkungen auf die Objektbewertung bei Banken auf Seiten des Vermieters haben kann);
- Stundungsabreden, ggf. ebenfalls in Verbindung mit Laufzeitenverlängerungen;
- Ratenzahlungsvereinbarungen nebst Schuldanerkenntnis;
- Temporäre Umnutzung der Mieträumlichkeiten/Änderung des zulässigen Gebrauchs (z.B. für Lager- und Logistikzwecke o.ä.);
- (Konzertierte) Verwertung von Mietsicherheiten;
- Mögliche Beteiligung an dem Unternehmen des Mieters, sofern dessen Geschäft außerhalb der Krise profitabel und nachhaltig ist;
- Abtretung von Drittleistungen an den Vermieter
 - o Abtretung eventueller Versicherungsansprüche
 - o Abtretung von Ansprüchen nach dem Infektionsschutzgesetz, soweit einschlägig;



- Hilfestellung bei der Inanspruchnahme von staatlichen Stützungsmaßnahmen durch Mieter mit dem Ziel der Sicherstellung der fortlaufenden Mietzahlungen
 - o KfW-Förderprogramme
 - o Inanspruchnahme von Leistungen aus Förderprogrammen der Länder
 - o Inanspruchnahme steuerlicher Erleichterungen

III. Fazit

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Gesetzgeber im Begriff ist, Maßnahmen zum Interessenausgleich zwischen den Parteien eines Geschäftsraummietverhältnisses zu treffen, um die eventuelle ungleiche Verteilung nach geltendem Recht für die Zeit der derzeitigen Krise zu korrigieren. Hier drohen aus Vermietersicht allerdings erhebliche Liquiditätseinbußen!

Sofern der Mieter die Miete einseitig reduziert oder dies auch nur ankündigt, hat der Vermieter weiterhin das Recht, die Zahlung der Miete gerichtlich, auch soweit dies künftig fällig werdende Mietzahlungen betrifft, einzuklagen. Eine solche Klage, die zur Beschleunigung als Urkundenklage erhoben werden sollte, kann im Einzelfall geboten sein, weil etwa Sicherungsabreden über die Verwertung von Mietsicherheiten einen unbestrittenen oder gerichtlich festgestellten Anspruch voraussetzen. Ferner kann dies geboten sein, falls bonitätsstarke Mieter Zahlungsverweigerungen ankündigen.

Achtung: Bei Eingriffen in Mietverträge ist stets das Schriftformerfordernis im Auge zu behalten. Ferner sind eventuelle Kreditverträge daraufhin zu prüfen, ob Rechte und Ansprüche an Finanziers abgetreten sind und daher die Einbeziehung von Kreditgebern/Banken geboten ist.

Ihre Ansprechpartner für weitere Rückfragen

Berlin:

Philipp Zschaler
Philipp.zschaler@andersentaxlegal.de
+49 151 264 59 512

Dr. Jasper von Detten
Jasper.vondetten@andersentaxlegal.de
+49 151 264 59 521

Frankfurt am Main:

Zvi Tirosh
Zvi.tirosh@andersentaxlegal.de
+49 151 264 59 527

Desirée Isabelle Schug
Desiree.schug@andersentaxlegal.de
+49 151 264 59 528

