

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Mietrechtliche „Blitzgesetzgebung in Pandemiezeiten“**

Seit 31.12.2020 gilt die gesetzliche Vermutung, dass sich, falls Nicht-Wohnräume infolge staatlicher Pandemiebekämpfung nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind, nach Vertragsabschluss ein Geschäftsgrundlagenumstand im Sinne von §313 BGB „schwerwiegend verändert hat“. Dies hat nunmehr weitreichende Konsequenzen.

Im Nachgang des ersten Lockdowns von März / April 2020 kamen Streitigkeiten darüber auf, ob die erzwungene Schließung von Gewerberäumen eine Störung der Vertragsgrundlage darstellt. Die ersten gerichtlichen Entscheidungen haben dies verneint. Eine Vertragsanpassung über §313 BGB wurde von der Mehrheit der Gerichte abgelehnt, mit der Begründung, dass das Risiko der Verwendbarkeit des angemieteten Gewerberaumes beim Mieter liegt. Auch haben die Mieter in den ersten gerichtlichen Verfahren aus Sicht der Gerichte nicht ausreichend dazu vorgetragen, wie unmittelbar ihre Existenz durch die pandemiebedingte Schließung gefährdet ist. Die Gerichte haben dahingehend argumentiert, dass die Mieter auf Versandhandel hätten umstellen könnten oder auch andere Aktionen hätten unternehmen können, wie Rabattaktionen auflegen, wenn der Umsatz aus dem Ladengeschäft wegbricht. Außerdem könne der Mieter die Räume weiter nutzen, etwa als Lagerräume und könne darüber hinaus seine Ware auch im nächsten Jahr verkaufen. Im Übrigen hat der Mieter, soweit er keine Betriebsunterbrechungsversicherung abgeschlossen habe, an seinem Schicksal selbst schuld, so der Großteil der Gerichte. Darüber hinaus haben die Gerichte auch keinen Mangel der Mietsache darin gesehen, dass der Gewerberaummieter sein Ladengeschäft auf staatliche Anordnung hin wegen der Corona-Bekämpfung schließen musste, mit der Folge, dass den Gewerberaummietern auch kein Mietminderungsrecht zugesprochen wurde.

Angesichts dieser gerichtlichen Entscheidungen hat der Gesetzgeber im Schnellverfahren im Dezember 2020 den Artikel 240 §7 EGBGB Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen eingeführt. Absatz 1 regelt folgendes:

*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 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrages geworden ist, nach Vertragsabschluss schwerwiegend verändert hat.*

Gemäß dem Absatz 2 des Artikel 240 §7 EGBGB ist der Absatz 1 auch auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Der Geltungsbereich des Artikel 240 §7 EGBGB erstreckt sich auf Grundstücke und Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, also auch auf Stätten von Kultur und Sport. Da auch der Aufruf an Arbeitgeber, Betriebsstätten zu schließen und Ferien oder Home-Office anzuordnen, eine staatliche Maßnahme darstellt, gilt die Anpassungsmöglichkeit auch für reine Büroflächen.

Das Spektrum der möglichen Rechtsfolgen des §313 BGB reicht von einem schlichten Festhalten am Status Quo, über eine Stundung oder Herabsetzung der Miete bis hin zum Recht auf Kündigung (§313 Abs. 3 BGB). Hierbei ist allerdings schon fraglich, ob das Kündigungsrecht gemäß §313 Abs. 3 BGB überhaupt neben den speziellen mietrechtlichen Kündigungsgründen in §543 BGB Anwendung findet. Da eine Kündigung etwas Endgültiges ist, die Pandemie hingegen - abgesehen von ihren derzeitigen drastischen Auswirkungen aus betrachtet - etwas Vorübergehendes ist, kann die Störung der Geschäftsgrundlage auch nicht einseitig auf Kosten des Vermieters aufgelöst werden, mit der Folge, dass das Kündigungsrecht nur in Sonderkonstellationen in Betracht kommen wird.

Im Grundsatz ist wohl, wenn keine Besonderheiten des Einzelfalles entgegenstehen, von einer hälftigen Verteilung der mit der Pandemieabwehr einhergehenden Verwendungsrisiken von Gewerberäumen zwischen den Mietvertragsparteien auszugehen, d. h., dass der Mieter allenfalls, solange er durch die staatlichen Anordnungen zur Corona-Bekämpfung die angemieteten Gewerberäume nicht für ihren eigentlichen Zweck nutzen kann, nur zur Zahlung der hälftigen Miete an den Vermieter verpflichtet ist. Dies ist auch eine in der übrigen Rechtsprechung verbreitet zu findendes Ergebnis. Ob sich das über die

Netto-Miete hinaus auch auf die Nebenkosten bezieht, hängt wiederum vom Einzelfall ab.

Zum Zeitraum der Geltung des Artikel 240 § 7 EGBGB hat der Gesetzgeber nichts geregelt. Seine Vermutungsregelung knüpft an die staatlichen Maßnahmen seit Beginn der COVID-19-Pandemie. Die Miete steht damit für den gesamten Zeitraum seit März 2020 in Frage und kann nachträglich auch noch herabgesetzt werden. Aber auch dies hängt, wie immer, von den Umständen des Einzelfalls ab.

Neben Artikel 240 §7 EGBGB wurde auch noch im Dezember 2020 der §44 EGZPO eingeführt. Danach sind gerichtliche Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen der staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie vorrangig und beschleunigt bei den Gerichten in allen Rechtswegen zu behandeln.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass durch das „Blitzgesetz“ zum Jahresende 2020 die Berufung von Mietern auf eine mit hoheitlichen Pandemie-Bekämpfungsmaßnahmen einhergehende Störung der Geschäftsgrundlage nach §313 BGB-namentlich gegenüber einer in Teilen verfehlten Instanzrechtsprechung der Gerichte – wesentlich erleichtert wurde. Die Pandemie-Risiken können sinnvoll zwischen den Vertragsparteien verteilt werden und dies auch rückwirkend seit März 2020. Dabei wird vielfach eine Lastenteilung ein *äquivalenzangemessenes Ergebnis* darstellen. Ob allerdings §44 EGZPO im Rahmen des Justizalltags tatsächlich von den Gerichten beachtet wird und diese Verfahren vorrangig und beschleunigt behandelt werden, bleibt indes abzuwarten.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 22.02.2021

---