

## Gewerbemietverträge und das Corona Virus

In Bayern wurde am 24. März 2020 eine vorläufige Ausgangsbeschränkung anlässlich der Corona Pandemie erlassen. Die Ausgangsbeschränkung wurde inzwischen bis zum 19. April 2020 verlängert<sup>1</sup>. Die Corona-Krise trifft die Wirtschaft schwer. Die Covid-19-Pandemie wirft zahlreiche Fragen für die Parteien eines Gewerberaummietvertrags auf, die nachfolgend dargestellt werden.

### 1. Kann der Gewerberaummieter die Miete mindern?

Aufgrund des bestehenden Föderalismus ist für jedes Bundesland auf die konkrete Ausgestaltung der öffentlich-rechtlichen Ausgangssperre zu achten. Die Ausgangsbeschränkung in Bayern enthält z.B. kein Betriebsverbot für Hotels, jedoch für Gastronomiebetriebe jeder Art. Im Gewerberaummietrecht gilt der subjektive Mangelbegriff<sup>2</sup>. Ein Mangel liegt hiernach dann vor, wenn die Ist-Beschaffenheit von der vertraglich geschuldeten Soll-Beschaffenheit des Mietgegenstands negativ abweicht. Der Vermieter schuldet daher grundsätzlich einen Mietgegenstand, der sowohl in tatsächlicher (baulich-technischer) als auch in rechtlicher Hinsicht für den vertraglich vereinbarten Mietzweck geeignet ist. Die gesetzliche Risikoverteilung weist dem Vermieter das Risiko der Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstands zu; dem Mieter jedoch das Verwendungs-/Ertragsrisiko<sup>3</sup>.

In der Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, inwieweit ein Covid-19-Betriebsverbot das grundsätzlich beim Mieter liegende Verwendungs-/Ertragsrisiko in Richtung Risikosphäre des Vermieters verschiebt und damit zu einem Anspruch des Mieters auf Minderung führt.

Teilweise wird ein Minderungsrecht von Teilen der Literatur bejaht. Als ein Hauptargument wird angeführt, dass in dem Betriebsverbot ein Rechtsmangel vorliege und der Mietgegenstand daher nicht mehr genutzt werden könne; folglich könne eine Mietminderung vorgenommen werden<sup>4</sup>.

Hiergegen sprechen jedoch gewichtige Gründe. Es ist zunächst zwar richtig, dass öffentlich-rechtliche Mängel den Mieter zur Minderung berechtigen können. Soweit sich jedoch die Allgemeinverfügung nur gegen den Betrieb als solchen und nicht gegen den Mietgegenstand richtet, unterliegt die Betriebsführung allein dem Verantwortungsbereich des Mieters<sup>5</sup>. Ob sich an dieser Bewertung aufgrund der konkreten Regelungen des Mietvertrags Änderungen ergeben, bedarf der individuellen Prüfung des Mietvertrags.

---

<sup>1</sup> <https://www.bayern.de/service/coronavirus-in-bayern-informationen-auf-einen-blick/vorlaeufige-ausgangsbeschaerankung-anlaesslich-der-corona-pandemie/>

<sup>2</sup> BGH, Urt. v. 15.12.2010, XII ZR 132/09

<sup>3</sup> Günter, in: Guhling / Günter, Gewerberaummietrecht, 2. Auflage, § 536, Rz. 79 ff.

<sup>4</sup> Unter Verweis auf OLG Brandenburg, Urt. v. 04.02.2020, 3 U 34/19; BGH, Urt. v. 06.04.2016, VII ZR 26/15, BGH, Urt. v. 23.04.2008, VII ZR 62/06

<sup>5</sup> BGH, Urt. v. 21.09.2005, VII ZR 66/03, BGH, Urt. v. 26.05.2004, VII ZR 149/02, BGH, Urt. v. 19.07.2000, VII ZR 176/98, BGH, Urt. v. 29.09.1999, VII ZR 313/98

## 2. Kann der Mieter eine Anpassung der Miete nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage verlangen?

Gem. § 313 Abs. I BGB können die Vertragsparteien die Anpassung des Vertrages verlangen, wenn sich nach Vertragsschluss Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten. Weitere Voraussetzung des § 313 Abs. I BGB ist, dass dem Mieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insb. der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Derzeit wird insbesondere von Großmietern die Anwendbarkeit des Grundsatzes des Wegfalls der Geschäftsgrundlage als Grund für eine vermeintlich nicht gegebene Zahlungsverpflichtung vorgebracht. Ob ein derartiger Anspruch gegeben ist, hängt von den konkreten Regelungen im Mietvertrag ab. Zu beurteilen ist insbesondere

- ob die Vertragsparteien eine abweichende vertragliche Regelung im Mietvertrag getroffen hätten, hätten sie den Ausbruch einer Epidemie mit den gegenwärtigen Auswirkungen vorausgesehen sowie
- ob dem Mieter das Festhalten am unveränderten Vertrag zumutbar ist.

Bei einer Bewertung dieser Rechtsfrage ist der Mietvertrag dahingehend zu untersuchen, ob beispielsweise

- eine Klausel zur höheren Gewalt existiert,
- inwieweit eine Betriebspflicht vereinbart wurde,
- inwieweit der Vertrag anderweitige Auslegungsvarianten für die Risikoverteilung ergibt,
- inwieweit eine Festmiete und Umsatzmiete vereinbart wurde.

Jedoch auch Fragen, inwieweit künftige staatliche Entschädigungsansprüche des Mieters gegen den Staat bestehen bzw. der Mieter den Betrieb möglicherweise auch eingeschränkt nutzen konnte (z.B. Onlineverkauf oder Straßenverkauf), spielen für die rechtliche Beurteilung eine maßgebliche Rolle.

Schließlich muss der Mieter nachweisen, dass die Risikoverteilung zulasten des Mieters zu einer Existenzgefährdung führt<sup>6</sup>. Dabei können auch die Vertragsdauer sowie die Dauer des staatlichen Betriebsverbots in die Gesamtbeurteilung mit einfließen.

## 3. Was, wenn der Mieter nicht zahlt?

Ein Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Offene Kommunikation kann unter den Vertragsparteien erwartet werden. Als einvernehmliche Lösungen kommen ein Teil-)Erlass oder eine Stundung der Miete in Betracht. In diesen Fällen ist jedoch darauf zu achten, dass die Vereinbarung der gesetzlichen Schriftform genügt.

---

<sup>6</sup> BGH, Urt. v. 23.10.2019, VII ZR 125/18



Soweit Vermieter bereits von Mietern die Mitteilung erhalten haben, nicht zahlen zu wollen und sich keine einvernehmliche Lösung abzeichnet, sei schließlich noch auf die Möglichkeit des Vermieters hingewiesen, die fällige Miete mittels einer Klage im Urkundenprozess geltend zu machen. Dies ermöglicht dem Vermieter häufig sehr schnell einen Zahlungstitel gegen den Mieter zu erwirken.

Für ergänzende Fragen im Zusammenhang mit den rechtlichen Auswirkungen der Corona-Krise stehen wir selbstverständlich jederzeit zu Ihrer Verfügung. Bleiben Sie gesund!

Für mietrechtliche Fragen wenden Sie sich an:

RA **Bernhard Müller**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: [mueller@meidert-kollegen.de](mailto:mueller@meidert-kollegen.de)

RA **Matthias Ritzmann**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: [ritzmann@meidert-kollegen.de](mailto:ritzmann@meidert-kollegen.de)

**Kanzlei Augsburg**

Bergiusstr. 15

86199 Augsburg

Tel.: 0821/90630-0

Fax: 0821/90630-30

[augsburg@meidert-kollegen.de](mailto:augsburg@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei München**

Franziska-Bilek-Weg 9

80339 München

Tel.: 089/545878-0

Fax: 089/545878-11

[muenchen@meidert-kollegen.de](mailto:muenchen@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

**Kanzlei Kempten**

Am Stadtpark 4

87435 Kempten

Tel.: 0831/960603-60

Fax: 0821/960603-69

[kempten@meidert-kollegen.de](mailto:kempten@meidert-kollegen.de)

[www.meidert-kollegen.de](http://www.meidert-kollegen.de)

