



Und sie **berühren** sie doch!

Das besagt die Neuregelung zur Geschäftsgrundlage von Gewerbemietverträgen
bei coronabedingten Betriebsschließungen.

Der Bundestag hat am 17. Dezember 2020 zwei Neuregelungen für Gewerbemietverhältnisse in der Corona-Pandemie beschlossen. Diese Neuregelungen sind seit 1. Januar 2021 in Kraft.

Bei Mietverträgen über Gewerberäume wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nunmehr gesetzlich vermutet, dass staatliche Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die Geschäftsgrundlage des Gewerbemietvertrages berühren. Dies vermutet das BGB neuerdings dann, wenn die

Mietfläche durch staatliche Maßnahmen für den Betrieb des Mieters nicht mehr verwendbar ist oder nur noch mit erheblichen Einschränkungen verwendet werden kann. Gemeint sind die angeordneten Betriebsschließungen im Einzelhandel, bei körpernahen Dienstleistungen, für Hotels und Restaurants etc. Diese Betriebsschließungen greifen in die Wirtschafts- und Berufsfreiheit der betroffenen Gewerbebetriebe ein. Es werden Grundrechte beschränkt und zur Pandemiebekämpfung ganze Branchen in ihrer Existenz gefährdet.

Das erscheint zunächst gerecht

Im Lockdown soll der betroffene Gewerbebetrieb auch nicht mehr die vereinbarte Gewerbemiete zahlen müssen. Der Mieter soll vom Vermieter vielmehr eine Anpassung des Vertrags verlangen können. Diese Anpassung ist dann die Reduktion oder der Erlass der vereinbarten Miete. Die Anpassung ist dann – äußerstenfalls – vielleicht auch eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mieters für den eine feste Laufzeit aufweisenden Gewerbemietvertrag. Neben den anderen staatlichen Hilfen, neben Kurzarbeitergeld und der befristeten Aussetzung der

Insolvenzantragspflicht sollen Gewerbebetriebe so weiter deutlich von den Folgen der Pandemie entlastet werden. Der Gedanke dahinter: Die Pandemie betrifft alle, und ihre Folgen sollen daher auch alle tragen.

Verträge müssen eingehalten werden, oder?

So einfach sind die Dinge aber (leider) nicht. Im BGB gibt es – aus gutem Grund – den strikten Grundsatz, dass Verträge unbedingt einzuhalten sind. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage mit dem Recht zur Anpassung eines fest geschlossenen Vertrages ist eine ganz enge Ausnahme. Das BGB formuliert – und dies gilt nach der Neuregelung auch weiter – drei strenge Voraussetzungen dieses Anpassungsrechts: Es muss (1.) eine schwerwiegende Veränderung von Umständen geben, die für beide Parteien Grundlage des vorher geschlossenen Vertrages waren. Hätten die Parteien diese Umstände gekannt, hätten sie den Vertrag gar nicht oder ganz anders abgeschlossen. Allein das Vorliegen dieser ersten Voraussetzung wird jetzt bei pandemiebedingten Betriebsschließungen zugunsten des Gewerbemieters vermutet. Das hat

DER AUTOR



DR. FRANK STOLLHOFF

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ist Partner der Kanzlei TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB

Rechtsanwalts-gesellschaft, Berlin.
www.ts-law.de

die Rechtsprechung im Gewerbemietrecht aber auch schon vorher so gesehen. Von daher bedarf es der neuen gesetzlichen Regelung nicht. Die anderen zwei Voraussetzungen des Anpassungsrechts regelt das neue Gesetz nicht. Und das ist gerade das Problem: Es darf (2.) kein Risiko eintreten, das dem Vertrag zufolge eine Partei zu tragen hat. Im Gewerbemietrecht gibt es aber immer eine vertraglich klar vereinbarte Risikoverteilung. Das Betriebsrisiko des Gewerbetriebs und das Verwendungsrisiko für die Mieträume trägt immer der Gewerbemieter. Dies muss in unserer Wirtschaftsordnung auch so sein. Die dritte Voraussetzung eines Vertragsanpassungsrechts ist (3.) die absolute Unzumutbarkeit der unveränderten Fortführung des Vertrages, d. h. die Existenzgefährdung des Gewerbemieters. Auch hier hilft die neue gesetzliche Vermutung nicht. Es wird gerade nicht gesetzlich vermutet – und das geht auch ohne Einzelfallprüfung gar nicht –, dass die wirtschaftliche Existenz des Gewer-

bmieters durch die pandemiebedingten Betriebsschließungen gefährdet ist.

Schnelle Hilfe durch Gerichte?

Dies alles muss im Prozess nach wie vor der Gewerbemieter darlegen und beweisen. Diese Beweisführung vor Gericht ist aufwendig. Sie erfordert eine Betrachtung der wirtschaftlichen Situation des Gewerbemieters vor und in der Pandemie, die Kompensation durch staatliche Corona-Hilfen, das mögliche Ausweichen auf Online-Handel usw. Dies ist vor Gericht durch Sachverständigengutachten zu beweisen. Diese Beweisaufnahmen dauern Monate, manchmal auch Jahre. Die Beweislast trägt nach wie vor der Gewerbe-

mieter. Dieser Beweis wird vielleicht kleinen Fachgeschäften und Boutiquen gelingen, nicht aber ganzen Ladenketten.

Was im Einzelfall anzupassen ist, wurde nicht gesetzlich geregelt. Wann welche coronabedingten Beschränkungen bei welcher wirtschaftlichen Lage des Gewerbemieters zu welcher Mietreduktion führen, entscheiden immer noch die Gerichte. Auch dies ist misslich. Zwar sieht die Neuregelung vor, dass Streitigkeiten vor Gericht in Gewerbeverhältnissen, die durch die COVID-19-Pandemie betroffen sind, beschleunigt werden. Das Gesetz betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung (EGZPO) formuliert

Staatliche Maßnahmen zur Bekämpfung
der Pandemie berühren die **Geschäfts-**
grundlage des Gewerbemietvertrages.

hierzu in § 44 Abs. 1 und 2, dass derartige Verfahren „beschleunigt zu behandeln“ sind, ferner, dass vor Gericht „ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden (soll)“.

Der eigentlich gute Gedanke dahinter ist, dass die Gerichte möglichst früh helfen sollen, wenn die Verhandlungen von Vermieter und Mieter über eine Anpassung der Gewerbemiete nicht vorankommen. Solche Beschleunigungsregelungen bringen aber fast immer mehr Nachteile als Vorteile mit sich. Denn durch solche Regelungen werden die Parteien animiert, gerade nicht zu verhandeln, sondern schnell die Gerichte einzuschalten, die hierdurch ebenso schnell überlastet werden.

Erste Gerichtsentscheidungen liegen vor.

Das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe bestätigte mit Urteil vom 24. Februar 2021, Az. 7 U 109/20, eine Entscheidung des Landgerichts (LG) Heidelberg. Das hatte in erster Instanz entschieden, dass Geschäftsraummieter, im entschiedenen Fall eine große Handelskette, auch während coronabedingten Schließungsanordnungen in aller Regel verpflichtet sind, die vereinbarte Miete weiter zu zahlen. Das OLG Karlsruhe

Leerstand ist derzeit keine Alternative zur gütlichen Einigung, denn Neuvermietungen sind nicht in Sicht.

hat die hiergegen gerichtete Berufung des Mieters zurückgewiesen. Das Berufungsurteil stellt fest, dass coronabedingte Schließungsanordnungen eine Unzumutbarkeit zur Weiterzahlung der vollständigen Gewerbemiete aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage grundsätzlich begründen können. Dies setzt jedoch voraus, dass die Inanspruchnahme des Mieters zu einer Vernichtung seiner Existenz führen würde oder sein wirtschaftliches Fortkommen zumindest schwerwiegend beeinträchtigt und auch die Interessenlage des Vermieters eine Vertragsanpassung erlaubt. Dies wurde im entschiedenen Fall verneint.

Das OLG Dresden hat mit Urteil vom 24. Februar 2021, Az. 5 U 1782/20, ein erstinstanzliches Urteil des LG Chemnitz für ein von einer Schließungsanordnung betroffenes Textil-Einzelhandelsgeschäft korrigiert. Während das LG Chemnitz den Einzelhändler zur Zahlung der vollständigen Miete verurteilt

hatte, hat das OLG Dresden festgestellt, dass auf Grundlage der durch die Schließungsanordnung ausgelösten Störung der Geschäftsgrundlage eine Reduktion der Kaltmiete um 50 Prozent gerechtfertigt sei. Dies deshalb, weil auch die weiteren Voraussetzungen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage im entschiedenen Fall vorlagen.

Wirksame Marktmechanismen

Seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 wurde das Thema gut vom Markt geregelt. Wirksame Marktmechanismen gibt es auch aufseiten der Gewerbevermieter. Sie interessiert die langfristige Rendite. Hochwertige Gewerbeobjekte werden oft mit treuhänderisch überlassenen Anlagemitteln errichtet oder erworben. Die Investitionskosten sind enorm. Es besteht eine lange Kapitalbindungsdauer, die Investition rechnet sich nur über die Zeit.

Vor diesem Hintergrund sind Gewerbevermieter immer freiwillig bereit, ihren Mietern weitreichende Zugeständnisse zu machen. Denn die Alternative zu einem konstruktiven Umgang und einer gütlichen Einigung mit dem Mieter ist der Leerstand. Leerstand in Pandemiezeiten ist zu vermeiden, denn Neuvermietungen sind nicht in Sicht. Leerstand bedeutet für Gewerbevermieter auch immer den Zwang zum kostenintensiven Umbau des Mietobjekts. Die hierdurch entstehenden Mietausfälle und die Kosten sind immer höher als eine COVID-19-bedingte befristete Reduktion der Gewerbemiete. Von daher sind Gewerbevermieter stets daran interessiert, ihre bisherigen Gewerbemietter zu halten und Leerstands-, Umbau- und Neuvermietungskosten zu vermeiden. Dies hat im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 überaus gut funktioniert. Wenn im äußerst selten gebliebenen Einzelfall keine einvernehmliche Regelung erzielbar war, konnten die Gerichte immer noch angerufen werden. Die jetzige Neuregelung ändert daran nichts.

Viele Gewerbevermieter machen **freiwillig Zugeständnisse.**

