

Das Corona – Virus im Bereich der Gewerbemiete

Jahn Hettler beantwortet die 6 wichtigsten Fragen



1. Kann der Mieter grundsätzlich die Miete mindern, wenn sich die wirtschaftliche Lage verschlechtert und Kunden ausbleiben?

Sofern der Mietvertrag keine anders lautenden wirksamen Vereinbarungen enthält, trifft grundsätzlich den Mieter das Verwendungsrisiko für die Mietsache. Es fällt in seinen Risikobereich, inwiefern durch den Betrieb der Mietsache ein wirtschaftlicher Erfolg erzielt werden kann. Allein der Umstand, dass sich die Umsatzerwartungen des Mieters nicht erfüllen, begründet keinen Anspruch auf Anpassung des Mietvertrags bzw. des geschuldeten Mietzinses (*BGH, Urteil vom 16.02.2000, Az. XII ZR 279/97; OLG Frankfurt, Beschluss vom 02.11.2009, Az. 2 U 124/09*).

2. Ändert sich etwas am Verwendungsrisiko der Mietsache wegen der Corona-Krise? Kann der Mieter die Herabsetzung der Miete verlangen?

Nach der Rechtsprechung können in „*extremen Ausnahmefällen*“ unvorhergesehene Entwicklungen, die existentiell bedeutsame Auswirkungen haben, zum Wegfall der Geschäftsgrundlage des Mietvertrags führen (*BGH, Urteil vom 16.02.2000, Az. XII ZR 279/97*). Dies kann einen Anspruch des Mieters auf Anpassung des Mietvertrags begründen, mithin einen Anspruch auf (vorübergehende) Anpassung der Miete.

Mit Blick auf die gravierenden Auswirkungen der Corona-Krise, die mittlerweile als Pandemie einzuordnen ist, spricht vieles dafür, von einem unvorhergesehenen „*extremen Ausnahmefall*“ ausgelöst durch höhere Gewalt auszugehen, der in vielen Fällen zu einer wirtschaftlichen Belastung der Mieter von existentieller Bedeutung geführt hat. Für diese Auslegung spricht, dass im Reiserecht die frühere Ausbreitung des SARS-Virus in China ebenfalls als Fall „*höherer Gewalt*“ eingeordnet wurde (*AG Augsburg, Urteil vom 09.11.2004, Az. 14 C 4608/03*).

Vor diesem Hintergrund kann eine durch die Corona-Krise bedingte Anpassung der vertraglich vereinbarten **Miete je nach Ausmaß und Schwere der existentiellen Betroffenheit des Mieters** im Einzelfall in Betracht kommen. Eine solch existentielle Betroffenheit lässt sich mit überwiegender Wahrscheinlichkeit jedoch nicht annehmen, wenn der Betrieb beispielsweise nahezu vollständig im Wege des Homeoffice weitergeführt werden kann. Anders wohl, wenn der Fortgang des Betriebs notwendigerweise auf das Zusammenwirken mehrerer Personen am Ort der Betriebsstätte angewiesen ist, z. B. beim Friseur.

Gleichermaßen müssen aber auch die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters am Erhalt des vertraglich vereinbarten Mietzinses berücksichtigt werden (*Münchener Kommentar BGB, 8. Auflage 2019, § 313, Rn. 77*). Vor diesem Hintergrund mag zwar eine anteilige Herabsetzung der Miete noch als gerechtfertigt erscheinen, nicht jedoch die vollständige Aussetzung der Mietzahlungen (für den Sonderfall des behördlichen Nutzungsverbots der Mietsache siehe nachfolgende Ziffer 4.).

Da insofern jedoch noch keine explizit auf die Corona-Krise bezogene Rechtsprechung vorliegt, empfiehlt sich zur Vermeidung des mit einer gerichtlichen Auseinandersetzung verbundenen Risikos der Abschluss einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter.

Dies entspricht der beidseitigen Interessenlage. Der Mieter hat ein Interesse an der Reduzierung seiner wirtschaftlichen Belastung. Ebenso hat der Vermieter ein Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses und dem Erhalt weiterer Mietzahlungen. Denn das zeitliche Ende der Corona-Krise ist nicht absehbar.

Sollte dem Mieter eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit zustehen und er von dieser Gebrauch machen, sofern die Mietzahlungen nicht angepasst werden, wird sich eine schnelle Neuvermietung für den Vermieter in vielen Fällen als schwierig gestalten. Gleichsam wird dem Vermieter nicht daran gelegen sein, dass der Mieter in naher Zukunft als zahlungsunfähig ausfällt.

3. Ist der gewerbliche Mieter in der Corona-Krise verpflichtet, den laufenden Betrieb aufrecht zu erhalten?

Nicht selten wird der gewerbliche Mieter durch die vertragliche Vereinbarung einer Betriebspflicht verpflichtet, die Mietsache beispielsweise zu bestimmten Kernzeiten für den im Mietvertrag festgelegten Gebrauchszweck zu nutzen und gegebenenfalls auch ein bestimmtes Angebot an Waren oder Dienstleistungen vorzuhalten.

Hier gilt das zum Verwendungsrisiko der Mietsache Gesagte entsprechend. Der Mieter kann sich im Regelfall nicht darauf berufen, dass sich allein die wirtschaftlichen Umstände verändert haben und bleibt weiterhin zum Betrieb der Mietsache verpflichtet (*BGH, Urteil vom 03.03.2010, Az. XII ZR 131/08*). Jedoch können die Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage auch zu einer Vertragsanpassung ohne Betriebspflicht führen (*Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 535, Rn. 264*). Insofern käme es auch hier darauf an, ob sich die Erfüllung der Betriebspflicht bei Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Mieter als unzumutbar darstellt.

Um Sicherheit für beide Vertragsparteien zu schaffen, ist auch insofern eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zu empfehlen.

4. Was passiert, wenn die Schließung des Betriebs behördlich angeordnet wird? Stellt dies einen Mietmangel dar und kann der Mieter deshalb die Miete mindern?

Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen und Verbote sind dann als Mangel der Mietsache anzusehen, wenn sie ihre Ursache in der konkreten Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Mietsache haben und nicht auf den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters beruhen (*Kammergericht Berlin, Urteil vom 18.12.2008, Az. 12 U 110/07; BeckOK BGB, 53. Edition, Stand 01.02.2020, § 536, Rn. 46*).

Zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus wurden in Geschäftsbereichen mit hoher Kundenfrequenz, die nicht zwingend notwendig für die Nahversorgung sind, Betriebsschließungen angeordnet. Dies spricht zunächst dafür, von einem betriebsbezogenen Eingriff auszugehen, **der nicht unmittelbar auf die konkrete Beschaffenheit der Mietsache selbst zurückzuführen ist**. Zudem kann die Mietsache theoretisch weiter genutzt werden, z.B. für interne Vorgänge wie Inventur, Buchhaltung etc.

Zu beachten ist jedoch, dass durch die Unterscheidung zwischen Umständen, die ihre Ursache in der konkreten Beschaffenheit der Mietsache haben und persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters letztlich auch wieder differenziert wird nach Verantwortungsbereichen (*BeckOK BGB, 53. Edition, Stand 01.02.2020, § 536, Rn. 49*).

Wie bereits erläutert, kann es in „*extremen Ausnahmefällen*“ geboten sein, das Verwendungsrisiko nicht mehr vollständig dem Mieter aufzubürden. Vor diesem Hintergrund erscheint es zumindest nicht völlig ausgeschlossen, in Fällen der behördlichen Anordnung zur Einstellung des Betriebs wegen der Corona-Krise einen Mietmangel zu bejahen und von der Möglichkeit zur Mietminderung auszugehen. Zu prüfen wäre dabei auch, ob der Mietvertrag möglicherweise wirksame Beschränkungen des Rechts auf Mietminderung enthält.

Schließlich ist aber auch an dieser Stelle zunächst Zurückhaltung geboten, da bisher keine Rechtsprechung bezüglich der Mietminderung wegen behördlicher Nutzungsuntersagungen aufgrund der Corona-Krise vorliegt. Auch insoweit empfiehlt sich zur Risikovermeidung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter.

5. Kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter während der Corona-Krise in Verzug mit der Zahlung der Miete gerät?

Grundsätzlich kann der Vermieter den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung außerordentlich Kündigung, 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.

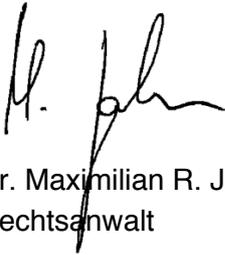
Vor dem Hintergrund der Corona-Krise will die Bundesregierung jedoch sowohl privaten als auch gewerblichen Mietern einen „*Sonderkündigungsschutz*“ gewähren. Ein geplanter Gesetzesentwurf sieht vor, dass zunächst Mietrückstände aus den kommenden drei Monaten keinen Kündigungsgrund darstellen. Voraussetzung ist soll sein, dass der Mieter glaubhaft machen kann, dass seine Mietrückstände gerade aufgrund der Corona-Krise entstanden sind.

6. Was ist beim Abschluss von Neuverträgen zu beachten?

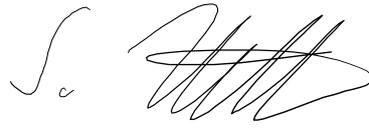
Sollte ein Vertragsabschluss unmittelbar bevorstehen, sollten Sie äußerst vorsichtig sein und der aktuellen Situation durch in der vertraglichen Vereinbarung Rechnung tragen. Verwenden Sie Klauseln, die es Ihnen ermöglichen, flexibel auf die sich ändernde, noch ungewissen Umstände zu reagieren.

In Betracht kommen sog. Force Majeure-Klauseln (oder auch „*höhere Gewalt-Klauseln*“). Diese definieren, wann höhere Gewalt – hier durch das Corona-Virus – vorliegt und in welchem Umfang die Vertragsparteien wechselseitig von ihren vertraglichen Leistungspflichten frei werden. Die Wirksamkeit der Klauseln unterliegt in der Regel der AGB-Inhaltskontrolle, d. h. sie dürfen keine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners beinhalten. Es ist also auf ihre Ausgewogenheit zu achten; einseitige Risikoverlagerungen sollten nur im Wege einer Individualvereinbarung erfolgen und besonders begründet werden.

Haben Sie noch Fragen? Dann sprechen Sie uns an!



Dr. Maximilian R. Jahn
Rechtsanwalt



Dr.-Ing. Steffen Hettler
Rechtsanwalt