

27.03.2020

## IMMOBILIENRECHT

### AUSWIRKUNGEN DES CORONA-VIRUS AUF BESTEHENDE MIETVERTRÄGE

Zur Eindämmung der Risiken der COVID-19-Pandemie haben die Bundesländer u. a. die Schließung sämtlicher Einzelhandelsgeschäfte mit Ausnahme versorgungsnotwendiger Geschäfte (etwa für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken) angeordnet. Diese staatlich angeordneten bzw. teilweise bereits zuvor vorbeugend freiwillig erfolgten Schließungen führen zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen auf Seiten der gewerblichen Mieter, die dadurch nicht selten in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Um die hieraus resultierenden Folgen abzumildern, hat der Bundesrat am 27. März 2020 das am 25. März 2020 vom Bundestag beschlossene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht verabschiedet. Die gesetzlichen Regelungen sehen dabei u. a. auch Sonderregelungen für Miet- und Pachtverhältnisse sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich vor.

#### Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

So ist gemäß Art. 240 § 2 EGBGB das Kündigungsrecht der Vermieter aus wichtigem Grund aus § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB hinsichtlich Mietverhältnissen über Grundstücke oder Räume sowie Pachtverhältnissen ausgeschlossen, wenn die Mieter im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 die Miete nicht leisten und glaubhaft machen, dass die Nichtleistung gerade auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und keinen sonstigen Umständen (wie etwa bereits zuvor bestehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten) beruht. An die erforderliche Glaubhaftmachung werden dabei keine allzu hohen Anforderungen gestellt. Erforderlich ist, dass Tatsachen dargelegt werden, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass die Nichtleistung der Mietzahlungen auf der COVID-19-Pandemie beruht. Dabei soll regelmäßig der Hinweis genügen, dass der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

Der Bundesregierung steht außerdem das Recht zu, den Zeitraum, in dem eine Kündigung wegen unterbliebener Mietzahlungen ausgeschlossen ist, durch Rechtsverordnung bis zum 30. September 2020 zu verlängern. Zudem ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung von den beschlossenen Regelungen durch vertragliche Vereinbarung ausgeschlossen.

Zu beachten ist dabei, dass alle sonstigen vertraglich vereinbarten oder gesetzlich vorgesehenen Kündigungsrechte unberührt bleiben. Entsprechendes gilt für die allgemeinen Regelungen zur Fälligkeit der Miete und hinsichtlich des Eintritts des Zahlungsverzugs. Insofern wird in der Gesetzesbegründung ausdrücklich klargestellt, dass die Pflicht zur vollständigen Zahlung des vertraglich geschuldeten Mietzinses ungeachtet der COVID-19-Pandemie im Grundsatz fortbesteht.

#### Unklare Rechtslage hinsichtlich Miethöhe und Minderung

Zur Frage einer möglichen Berechtigung zur Kürzung der geschuldeten Miete treffen die neuen Regelungen keine Aussage.

Nach den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen ist davon auszugehen, dass Mieter angesichts der beschriebenen Schließungen nicht berechtigt sein dürften, die Mietzahlungen aufgrund der Annahme eines Sach- oder Rechtsmangels gemäß § 536 Abs. 1 BGB vollständig einzustellen oder anteilig zu mindern. Da Mieter von Einzelhandelsgeschäften aufgrund der bundesweit geltenden behördlichen Schließungsanordnungen alle in

gleicher Weise betroffen sind, beruht die Nutzungsbeschränkung gerade nicht auf dem Zustand, der Beschaffenheit oder der Lage der einzelnen Mietobjekte, sodass die Annahme eines Mangels ausgeschlossen sein dürfte.

Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann aber die Möglichkeit zur Anpassung der geschuldeten Miete nach den Regeln der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) – jedenfalls soweit die Schließungen behördlich angeordnet wurden und nicht freiwillig erfolgt sind. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines erheblichen Umstands, den die Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht berücksichtigt hatten, und ferner, dass die Vertragspartien, hätten sie diesen Umstand gekannt, eine besondere vertragliche Regelung diesbezüglich getroffen hätten. Weiterhin darf die Veränderung der Vertragsgrundlage nicht allein in die Risikosphäre einer der beiden Parteien fallen, wobei insofern neben der vertraglichen vor allem auch die gesetzliche Risikoverteilung zu berücksichtigen ist.

Im Fall behördlicher Schließungsanordnungen entfällt die Nutzbarkeit des Mietgegenstandes für den vereinbarten Mietzweck für einen längeren Zeitraum vollständig. Eine flächendeckend angeordnete Schließung sämtlicher nicht versorgungsnotwendiger Einzelhandelsgeschäfte in ganz Deutschland dürfte einen derart außergewöhnlichen und nicht bedachten Umstand darstellen, der im Ergebnis auch nicht allein der Risikosphäre des Mieters zugeordnet werden kann. Im Fall von lediglich vorbeugend erfolgten, mithin freiwilligen Schließungen wäre dies allerdings schon weniger eindeutig.

Schwierigkeiten bei der Begründung einer Störung der Geschäftsgrundlage könnten sich allerdings mit Blick auf die im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht getroffenen Regelungen insofern ergeben, als im Rahmen des § 313 BGB – wie aufgezeigt – auch die gesetzliche Risikoverteilung zu berücksichtigen ist. Die oben dargestellten Neuregelungen verschieben die gesetzliche Risikoverteilung im Hinblick auf die Berechtigung zur Kündigung des Mietverhältnisses zulasten der Vermieter und mildern damit die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Mieter durch den vorübergehenden Ausschluss des Kündigungsrechts wegen Nichtzahlung der Miete ab. Daher bedarf es wohl eines erhöhten Begründungsaufwands, um darzulegen, dass zusätzlich eine Vertrags- bzw. Mietanpassung zu erfolgen hat.

Bejaht man gleichwohl das Vorliegen der Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage, ist der betroffene Vertrag grundsätzlich anzupassen (§ 313 Abs. 1 BGB), bevor lediglich im Ausnahmefall ein Kündigungsrecht in Betracht kommt (§ 313 Abs. 3 S. 2 BGB). Auf welche Weise die Vertragsanpassung zu erfolgen hat, lässt sich der Regelung des § 313 BGB dabei nicht entnehmen. Allerdings besteht in der Rechtsprechung eine gewisse Tendenz, das Risiko im Zweifel – d.h. wenn es keine Anhaltspunkte für eine andere Risikozuweisung gibt – zwischen den Parteien hälftig zu teilen ist, sodass eine Mietreduzierung um 50 % in Betracht kommt. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht getroffene Risikoverteilung zusätzlich auch bei der Berechnung der Quotelung zu berücksichtigen ist.

### **Weitere Fragestellungen**

Aufgrund der fehlenden weitergehenden mietrechtlichen Regelungen stellen sich – abgesehen von der Frage einer möglichen Anpassung der Miethöhe – auch darüber hinaus Folgefragen.

So lässt das Gesetz offen, welche Rechtsfolgen sich in der aktuellen Situation im Hinblick auf die bestehenden Mietsicherheiten ergeben. Da die Mietzahlungen auch weiterhin fällig werden und die Mieter damit ggf. in Verzug geraten, sollten sie ihre Zahlungspflichten nicht erfüllen, ist den Vermietern der Zugriff auf die bestehenden Mietsicherheiten nicht verwehrt. Dies kann jedoch zu einem Widerspruch führen, wenn etwa gewerbliche Mietverträge eine Pflicht zum Auffüllen der in Anspruch genommenen Mietsicherheiten vorsehen, ggf. sogar kombiniert mit einem Kündigungsrecht für den Fall, dass eine Auffüllung nicht erfolgt; ausweislich der Gesetzesbegründung sollen nämlich sonstige Kündigungsrechte, d. h. solche, die nicht auf einem Zahlungsverzug hinsichtlich des Mietzinses beruhen, ausdrücklich unberührt bleiben. Auch im Hinblick auf das gesetzliche Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB gibt es zahlreiche Fragen. Denn auch insofern steht den Vermietern der Rückgriff im Fall nicht erfolgter Mietzahlungen weiterhin offen. Die Beantwortung all dieser Folgefragen hat dabei jedoch vor allem anhand der konkreten vertraglichen Vereinbarungen zu erfolgen und bedarf sorgfältiger Analysen des konkreten Sachverhalts und des betreffenden Mietvertrags.

### **Ausblick**

Ganz generell ist zu beachten, dass es in der derzeitigen Situation nur schwer möglich ist, die (miet)rechtlichen Konsequenzen der COVID-19-Pandemie abschließend zu beurteilen. Bis zum Vorliegen entsprechender Gerichtsentscheidungen sowie einer ausführlichen Auseinandersetzung in der Rechtswissenschaft ist daher zu

empfehlen, die geschuldeten Mieten zunächst für den Zeitraum, in welchem Geschäfte nicht geöffnet werden dürfen, in vollem Umfang weiterzuzahlen – wenngleich unter dem Vorbehalt der Rückforderung. In jedem Fall sollte davon abgesehen werden, die Mietzahlungen einseitig einzustellen oder die Miete zu kürzen. Ein solches Vorgehen könnte auch weiterhin ein Kündigungsrecht des Vermieters begründen und/oder diesen zur Ausübung seines Vermieterpfandrechts bzw. zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen berechtigen.

Zu empfehlen ist den Vertragsparteien, im gegenseitigen Einvernehmen Vereinbarungen zur Abmilderung der wirtschaftlichen Konsequenzen zu treffen, die die jeweiligen Interessen der Parteien angemessen berücksichtigen und daher für beide Seiten wirtschaftlich tragbar sind.

Bei der Ausarbeitung entsprechender Verhandlungsstrategien unterstützen wir die Beteiligten in dieser schwierigen Situation regelmäßig. Bitte sprechen Sie uns ggf. an.

## KOMPETENZEN

**Corona-Pandemie  
Immobilienrecht**

## EXPERTEN

**Dr. Bernhard Busch**

**Dr. Johannes Niewerth**

**Dr. Tim Weber**

**Dr. Jonas Rybarz**

**Konrad H.J. Discher**

**Christian Ditté**

**Svenja Heck**

**Michael Neher**