

Die zur Eindämmung der Corona-Pandemielage getroffenen behördlichen Maßnahmen führen vielfach dazu, dass Mietern von Gewerbeimmobilien erwartete Umsätze unverschuldet wegbrechen. Somit stellt sich für Gewerbemieter vermehrt die Frage, ob sie auch weiterhin die volle Miete zu entrichten haben.

Besonders im Netz sind vielfach Meinungen unter dem Terminus „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ aufgetaucht, wonach Mietverträge für die Mieter günstig anzupassen sind.

Tatsächlich ist der Wegfall der Geschäftsgrundlage anerkannt und in § 313 BGB als „Störung der Geschäftsgrundlage“ gesetzlich normiert und könnte sich hieraus ein Anspruch zumindest auf Reduzierung laufender Mietzahlungen ergeben.

In diesem Zusammenhang muss ausdrücklich davor gewarnt werden, auf die insoweit nur pauschal geäußerten Rechtsmeinungen zu vertrauen und deswegen einseitig die Mietzahlungen zu kürzen oder gar ganz einzustellen.

Dies aus folgenden Erwägungen:

1. Etwaige wirksam vereinbarte vertragliche Regelungen gehen vor. Ob § 313 BGB überhaupt Anwendung finden kann, lässt sich ohne Ansehung des konkreten Mietvertrages nicht sicher beurteilen.
2. Ob § 313 für das eigene Mietverhältnis einschlägig ist, ist immer anhand aller in die Bewertung einzubeziehender Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.
3. Die Anpassung des Vertrages erfolgt nicht automatisch kraft Gesetzes, sondern kann der Mieter nur die Anpassung verlangen und haben die Mietvertragsparteien über die Anpassung zu verhandeln.
4. Zur aktuellen Pandemielage gibt es noch keine gesicherte Rechtsprechung.
5. Der Gesetzgeber hat jüngst eilends auch ein die von der Pandemie betroffene gewerbliche Mietverhältnisse erfassendes Gesetz erlassen.
Ausweislich der Gesetzesbegründung ging der Gesetzgeber davon aus, dass Mieter grundsätzlich zur Entrichtung der Miete verpflichtet blieben und Mieter daher wegen der pandemiebedingten Umsatzeinbußen eines besonderen Schutzes bedürfen. In Abwägung der wechselseitigen Interessen der Mietvertragsparteien hat es der Gesetzgeber dann aber wohl als ausreichend erachtet, den Mieter – nur - befristet vor einer Kündigung aufgrund Zahlungsverzuges zu schützen.

Es empfiehlt sich daher, zunächst das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen, um eine einvernehmliche Lösung im Hinblick auf Höhe und Zahlungsmodalitäten der Miete zu erreichen.

Gleichwohl sind Argumente, die für einen gesetzlichen Anspruch auf Anpassung des Vertrages sprechen, gegeben und kann der Mieter diese bei den Verhandlungen ins Feld führen. Nach Lage der Dinge kann es auch durchaus sinnvoll sein, den Anspruch förmlich und unter Fristsetzung geltend zu machen.

Kommt es zu einer Einigung mit dem Vermieter, ist dringend darauf zu achten, dass die Schriftform gewahrt bleibt (s. § 550 BGB).

Rechtsanwalt Markus Degen
anwaltsKontor Schriefers Rechtsanwälte

Die vorstehenden Ausführungen ersetzen keine der Prüfung des Einzelfalles vorbehaltene Rechtsberatung und es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.