

## **Die Verpflichtung gewerblicher Mieter und Pächter zur Zahlung des Miet- oder Pachtzinses während der Corona-Krise.**

Gastronomische Betriebe, Hotelbetriebe und die meisten Einzelhändler müssen derzeit aufgrund behördlicher Vorgaben ihre Betriebe schließen. In dieser Situation stellt sich die Frage, ob Miet- oder Pachtzahlungspflichten in gewerblichen Mietverhältnissen weiter bestehen.

### **1. Mietmangel:**

In nahezu allen Mietverträgen werden betriebsbezogene Risiken und Einschränkungen dem Mieter und Pächter auferlegt. Auch die Rechtsprechung geht bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Betriebs davon aus, dass diese grundsätzlich das Verwendungsrisiko des Mieters und Pächters betreffen und nicht zu einem Mietmangel führen. Eine behördlich auferlegte Einschränkung oder gar Schließung des Betriebes führt deshalb in der Regel nicht zu einem Anspruch auf Mietminderung wegen eines Mangels der Mietsache.

### **2. Unmöglichkeit:**

Meist regeln Miet- und Pachtverträge konkret den beabsichtigten Miet- oder Nutzungszweck. Kann dieser Mietzweck nicht mehr umgesetzt werden, kann hierin eine Unmöglichkeit im Sinne des § 275 BGB hinsichtlich der von Seiten des Vermieters geschuldeten Überlassung zu dem vereinbarten Zweck vorliegen. Nach § 326 BGB hätte dies zur Folge, dass der Mieter von der Gegenleistung befreit ist, also von der Zahlung der Miete bzw. Pacht, solange die Unmöglichkeit – z. B. durch behördliche Allgemeinverfügungen – aufgehoben ist.

Bei den Folgen der Corona-Krise kann man wohl kaum von einem Erfüllungshindernis sprechen, das ausschließlich in der Risikosphäre des Mieters liegt. Schließlich könnten auch andere Mieter bzw. der Vermieter selbst die Flächen für die Dauer der behördlichen Anordnungen in einer vertragsgemäßen Weise nutzen.

### **3. Störung der Geschäftsgrundlage:**

Denkbar ist auch die Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB heranzuziehen. Bereits in der Vergangenheit sahen die Obergerichte eine solche Störung der Geschäftsgrundlage als gegeben, wenn Geschäftsmöglichkeiten infolge von kriegsähnlichen Zuständen, Embargos oder sonstigen Ereignissen weggefallen sind oder vorlagen, die nicht vorherzusehen waren. Auch die behördliche Untersagung eines Spielcasinobetriebs berechtigte zur Kündigung des Mietvertrages. Die Auswirkungen der Corona-Maßnahmen dürften in diese Richtung gehen, da sie ganz offensichtlich nicht der Risikosphäre einer Mietvertragspartei zuzuordnen sind. Der Wortlaut des § 313 BGB:

#### **§ 313**

##### **Störung der Geschäftsgrundlage**

(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn sich wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, als falsch herausstellen.

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Die Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage reichen von der Anpassung des Vertrages (insbesondere einer Mietreduzierung bis auf 0,00 €) bis zu einer Aufhebung des gesamten Vertrages, insbesondere wenn die Krise länger andauert.

Alles rechtliche Argumente, die die Mietvertragsparteien bewegen sollten, über eine Reduzierung des Mietzinses für die Dauer der behördlichen Verbote nachzudenken.

Der Autor **Reinhard Hauff LL.M** ist Rechtsanwalt in Bad Reichenhall und Privatdozent an der Steigenberger Akademie Bad Reichenhall im Fach Bürgerliches und Wirtschaftsrecht.