



## Telegramm 1/2021

08.01.2021

Stichwörter: Recht, Gewerbemietrecht, § 313 BGB

Ihre Ansprechpartnerin: Julia Wagner

Nutzungshinweise 

### **Anpassung des Gewerbemietrechts – Art. 240 § 7 EGBGB – Vermutungsregelung zu § 313 BGB**

#### **Gestärkte Verhandlungsposition der Mieter**

Durch Inkrafttreten des [Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht](#) zum 31.12.2020 wurde Art. 240 § 7 EGBGB neu eingefügt:

#### *Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen*

- (1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Geschäftsgrundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.*
- (2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.*

Damit wird vermutet, dass ein Umstand nach § 313 Abs. 1 BGB vorliegt, der zur Vertragsanpassung berechtigt, wenn vermietete Gewerbeimmobilien aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19 Maßnahmen nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung nutzbar sind. Das bedeutet, dass z. B. die Anordnungen zur Schließung des Einzelhandels und der Gastronomie zunächst vermuten lassen, dass ein Umstand vorliegt, der § 313 BGB zur Anwendung bringt. Diese Vermutung ist allerdings widerlegbar, wenn zum Beispiel der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem die Pandemie bereits absehbar war. In solchen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag in Kenntnis einer eventuell bevorstehenden Veränderung geschlossen wurde.

**Achtung:** Die Anwendbarkeit des § 313 BGB bedeutet nicht, dass ein Mieter einfach seine Miete kürzen darf. Es besteht kein Automatismus, wie man ihn aus dem Mängelrecht im Mietrecht kennt. Der Mieter hat einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags – und das auch nur dann, wenn ihm das Festhalten am ursprünglichen Vertrag unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht zugemutet werden kann.

Zwar wurde durch die gesetzliche Änderung eine Vermutung geschaffen, dass sich die Umstände des Vertrags schwerwiegend verändert haben; im Rahmen der Abwägung kann das Ergebnis aber sehr differenziert ausfallen. Insbesondere sind an dieser Stelle die konkreten Umstände zu betrachten: Kann der Mieter die Räumlichkeiten wirklich nicht nutzen oder ist durch den Außer-Haus-Verkauf eine Nutzung weiterhin möglich; hat der Mieter finanzielle Einbußen und wenn ja, in welcher Höhe; welche staatlichen Hilfen erhält der Mieter? § 313 BGB gewährt keine Überkompensation.

All diese Punkte sind zu berücksichtigen, wenn eine Vertragsanpassung erfolgen soll. Mieter und Vermieter müssen miteinander ins Gespräch kommen und eine angemessene Regelung finden. Erhält der Mieter beispielsweise vollumfängliche staatliche Hilfen und sind seine finanziellen Einbußen dadurch

gering, so kann Ergebnis sein, dass eine Vertragsanpassung nicht in Betracht kommt, da ihm ein Festhalten am ursprünglichen Vertrag zumutbar ist.

Kommt man zu dem Ergebnis, dass ein Festhalten des Mieters am ursprünglichen Vertrag nicht zumutbar ist, kommen verschiedene Anpassungsmöglichkeiten in Betracht. Eine Vertragsanpassung kann und soll dabei aber nur in einem angemessenen Umfang erfolgen. Die Anpassung muss also den Einbußen oder dem Missstand zwischen Leistung und Gegenleistung gerecht werden. Eine Absenkung des Mietzinses ist dabei nur eine Möglichkeit. Möglich sind auch Stundungen oder eine Verringerung der angemieteten Fläche. Hier ist im Endeffekt Kreativität gefragt.

**Achtung:** Vertragsanpassungen sollten – um Missverständnisse zu vermeiden – immer nur an die staatlichen Einschränkungen gekoppelt erfolgen. Sobald ein Normalbetrieb wieder möglich ist, sollte der ursprüngliche Vertrag wieder gelten.

Im Endeffekt ändert sich – entgegen der medialen Berichterstattung – durch die Gesetzesänderung nicht viel, denn auch zuvor haben Gerichte den § 313 BGB bereits für anwendbar erachtet und einen schwerwiegenden Umstand bejaht. Streit entbrannte häufiger über die Frage, ob ein Festhalten am Vertrag für den Mieter zumutbar ist. Diese Frage wird aber durch die Vermutungsregelung nicht tangiert. Genau wie zuvor sollten Vermieter mit ihren Mietern ins Gespräch kommen, um eine faire Lösung für beide Seiten zu finden. Daran haben sowohl Mieter als auch Vermieter ein Interesse.