



Gesetzliche Klarstellung: Mietzahlung in der Pandemie

Bei staatlich angeordneten Schließungen und Beschränkungen, die zu eingeschränkter Nutzbarkeit von Miet- bzw. Pachtobjekten führt, kann gewerblichen Mietern eine Anpassung der Mietzahlung wegen Störung der Geschäftsgrundlage zustehen. Diese Regelung beschloss der Bundestag jetzt für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von angeordneten COVID-19 Maßnahmen betroffen sind.



Mit Beginn der Corona-bedingten Maßnahmen im Frühjahr 2020 rückte eine juristische Zweifelsfrage in den Fokus: Welche Auswirkungen haben eine eingeschränkte Nutzbarkeit von Immobilien auf die Zahlungspflichten der betroffenen Mieter oder Pächter? Für Pflegeimmobilien stellt sich die Frage möglicherweise bei verwaisten Tagespflegen, Belegungsstopps oder in wenigen Fällen bei der angeordneten Schließung ganzer Pflegeeinrichtung, wie erst jüngst im Landkreis Diepholz oder in Berlin-Schöneberg geschehen.

Zum Teil entschieden Gerichte mit unterschiedlichen Urteilen – während im einen die Mietanpassung als notwendig und geboten erachtet wurde, lehnte das andere sie ab und sah das Verwendungsrisiko der Mietsache beim Mieter. Idealerweise einigen sich Mieter und Vermieter im gegenseitigen Interesse auf eine einvernehmliche Regelung.

Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

Aus Gründen der Klarstellung hat der Gesetzgeber am 17. Dezember 2020 zwei wesentliche Neuregelungen beschlossen. Dies betrifft § 7, Artikel 240 EGBGB, und stellt fest: Sind gewerblich vermietete oder verpachtete Grundstücke oder Räume infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, wird vermutet, dass sich aufgrund der behördlichen Maßnahmen ein wesentlicher Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB geändert hat. Demzufolge hat sich die Grundlage des Mietvertrags nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert.

Für die Praxis gilt: Einvernehmliche Einigung erarbeiten!

Der Gesetzgeber wollte mit der Neuregelung bestehende Unsicherheiten beseitigen und nicht die Verhandlungsposition gewerblicher Mieter bzw. Pächter stärken. Daher blieben die Kernelemente der in § 313 BGB geregelten Störung der Geschäftsgrundlage und der allgemeinen mietrechtlichen Regelungen unangetastet. Es zählt nach wie vor der Einzelfall, wonach der Mieter darzulegen und zu beweisen hat, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die durch die Pandemie verursachten Veränderungen vorausgesehen hätte. Er muss insbesondere die Unzumutbarkeit einer unveränderten Beibehaltung des Mietvertrages aufgrund angeordneter Schließung oder Beschränkung der Nutzbarkeit im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie nachweisen, die zu erheblichen Umsatzeinbußen führen und nicht durch den staatlichen Rettungsschirm für Pflegeeinrichtungen oder Kostensenkungen kompensiert werden können. Bei weniger frequentierten Tagespflegen oder niedriger belegten Pflegeheimen in Folge von Fachkräftemangel oder höheren Sterberaten, die nicht direkte Folge der behördlichen Beschränkungen sind, bleiben die Kernelemente der in § 313 BGB geregelten Störung der Geschäftsgrundlage und der allgemeinen mietrechtlichen Regelungen voraussichtlich bestehen.

Eine pauschale gesetzliche Mietminderung aufgrund der Pandemie oder einseitiger Risikoanordnung sieht die Neuregelung nicht vor. Das Minderungsrecht bleibt unangetastet, der Mieter selbst muss aktiv werden. „In der Praxis und besonders in der jetzigen unsicheren Situation“, erklärt TERRANUS-Aufsichtsrat Carsten Brinkmann, „sollten Betreiber und Vermieter vor allem miteinander reden und sich bemühen, diese anhaltende Krise gemeinsam zu überstehen. Eine Abmachung auf befristete Stundungen oder Mietreduzierungen schaffen womöglich ein solideres Fundament, um nach überstandener Krise ein vertrauensvolles und möglichst langfristiges Mietverhältnis fortzusetzen.“

Bei aller Unsicherheit ist jedoch gewiss: Wer jetzt einen Mietvertrag neu abschließt, ist sich des Pandemierisikos bewusst und sollte die Folgen vertraglich regeln. Denn dem Neumietter wird es künftig schwerer fallen, sich auf die nun gesetzlich normierte Vermutung einer Störung der Geschäftsgrundlage zu berufen.

Redaktionsschluss für diesen Beitrag war der 4. Januar, er stellt keine Rechtsberatung dar und kann die individuelle rechtliche Beratung, die die Besonderheiten des Einzelfalls und des jeweiligen Mietvertrags berücksichtigt, nicht ersetzen.