

Miete zahlen trotz Corona?!

Unter dem Druck der Corona-Krise haben die deutschen Behörden den Betrieb von zahlreichen Ladenlokalen des Einzelhandels und anderen Mietobjekten untersagt. Viele Mieter fragen sich, ob sie trotz dieser Lage eine uneingeschränkte Mietzahlungspflicht trifft.

Das dürfte möglicherweise nicht der Fall sein. Es ist zwar zweifelhaft, ob die angeordneten Betriebsschließungen zu einer Mangelhaftigkeit der Mietsache und einem entsprechenden Mietminderungsrecht führen. Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen können durchaus einen Mietmangel begründen. Allerdings zeichnen sich Beispiele hierfür dadurch aus, dass sich die Gebrauchsbeschränkungen aus einer konkret-individuellen, auf das einzelne Mietobjekt bezogenen Ordnungsverfügung o. ä. ergeben. Bei den Verordnungen und Allgemeinverfügungen zur Bewältigung der Corona-Krise handelt es sich jedoch um abstrakt-generelle Regelungen. Sie betreffen unterschiedslos alle Geschäfte einer Branche. Hinzu kommt: Mietverträge über Gewerbeflächen schränken die Ausübung von Mietminderungsrechten üblicherweise stark ein. Wegen dieser Einschränkungen würden Betriebsuntersagungen wegen Corona dem Mieter auch dann kein Recht zu einem Einbehalt der Miete geben, wenn es sich hierbei um einen Mietmangel handelte.

Ungeachtet dessen könnten sich Mieter darauf berufen, dass die Betriebsschließungen zu einem Wegfall bzw. einer Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages im Sinne des § 313 BGB geführt haben. Denn bei Abschluss des Mietvertrages dürften die Vertragsparteien davon ausgegangen sein, dass keine Pandemie auftreten wird, die flächendeckende Betriebsschließungen über Wochen oder Monate zur Folge hat. Hätten sie diesen Umstand vorhergesehen, hätten sie mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine vertragliche Regelung für diesen Fall getroffen. Dementsprechend könnte der Mieter jetzt von dem Vermieter verlangen, dass der Mietvertrag nachträglich an die neue Situation angepasst wird. Dies würde in der Regel auf eine vollständige oder ganz überwiegende Aussetzung der Mietzahlungspflicht hinauslaufen. Da er sich dem Anpassungsanspruch des Mieters fügen muss, wäre es dem Vermieter verwehrt, von ihm die Entrichtung der vollen Miete zu verlangen.

Vermieter werden dieser Argumentation entgegensetzen, dass das Risiko, die Mietsache gewinnbringend nutzen zu können, grundsätzlich beim Mieter liegt. Das könnte es ihm verwehren, sich wegen pandemiebedingter Einbußen auf § 313 BGB zu stützen. In extremen Ausnahmesituationen mit existenzbedrohender Wirkung hat der BGH es jedoch für möglich erachtet, sich trotz einer anderslautenden vertraglichen Risikoverteilung auf § 313 BGB zu berufen. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung diese Grundsätze auf die Corona-Krise anwenden wird.

Der Gesetzgeber hat bereits gehandelt: Vermieter haben kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages, wenn Mieter glaubhaft machen, dass sie wegen der Pandemie keine Miete zahlen können. Damit hat der Gesetzgeber den Mietern in den anstehenden Verhandlungen den Rücken gestärkt.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

