

COVID – 19 Update

Auswirkungen auf das Gewerbemietrecht –

Das „Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht“

21. DEZEMBER 2020

1. DAS COVID-19-GESETZ

Der Deutsche Bundestag hat am 17. Dezember 2020 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (der **Ausschuss**, BT-Drucksache 19/25251, 19/25322) dem Regierungsentwurf des „Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens“ (BT-Drucksache 19/21981, 19/22773) in der Ausschussfassung (das **Covid-19-Gesetz**) zugestimmt. Der Weg für eine zeitnahe Ausfertigung durch den Bundespräsidenten ist frei, da der Bundesrat keinen Einspruch gegen dieses Artikelgesetz eingelegt hat (BR-Drucksache 761/20). Durch das Covid-19-Gesetz werden neben anderen Regelungsbereichen auch Regelungen im Zivil- und Zivilprozessrecht für **Miet- und Pachtverhältnisse für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind**, vorgenommen und Art. 240 EGBGB sowie das EGZPO durch Aufnahme neuer Paragraphen erweitert. Diese Regelungen treten am Tag nach der Verkündung des Covid-19-Gesetzes in Kraft.

Das Covid-19-Gesetz ist eine weitere Reaktion auf die sich weiter ausbreitende Covid-19-Pandemie und die in diesem Zusammenhang erneut deutschlandweit angeordneten Maßnahmen zu deren Bekämpfung. Die am 13. Dezember 2020 durch die Bundeskanzlerin und die Ministerpräsidentinnen und -präsidenten der Bundesländer beschlossenen Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung sind mittlerweile bundesweit mittels entsprechender Rechtsverordnungen umgesetzt. Dies umfasst – wie bereits im Frühjahr – auch die weitgehende Schließung des Einzelhandels, der Gastronomie und Hotellerie sowie von Dienstleistungsbetrieben. Adressat dieser Maßnahmen sind die Betreiber, die vielfach Mieter oder Pächter sind. Die neuerlichen Maßnahmen stehen in einer Reihe weiterer Maßnahmen, die die Parteien von Miet- und Pachtverträgen seit März 2020 in wechselnder Intensität beschäftigen.

2. RECHTE DER MIETVERTRAGSPARTEIEN UNTER DER BESTEHENDEN RECHTSLAGE

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und v.a. die zu deren Eingrenzung ergriffenen hoheitlichen Maßnahmen führen zu mitunter erheblichen Verwerfungen. Die Pflicht zur Mietzahlung bei Ausbleiben der erwarteten betrieblichen Einnahmen bedeutet nicht selten eine wirtschaftliche Sonderbelastung der Mieter. Gleiches gilt auch für Vermieter, deren Mieteinnahmen ausbleiben. In vielen Fällen haben Mieter und Vermieter daher das Gespräch gesucht und versucht, die wirtschaftlichen Folgen angemessen zwischen den Parteien zu verteilen. Nicht selten haben sie sich auf Stundungen und teilweise signifikante Mietreduzierungen geeinigt.

Im März 2020 veranlassten die Maßnahmen im Rahmen des sog. ersten „Lockdowns“ den Gesetzgeber dazu, die wirtschaftlichen Nachteile auf Mieterseite mittels eines zeitlich befristeten Kündigungsausschlusses abzumildern. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ (BT-Drucksache 19/18110) sah vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht. Der Mieter blieb zwar grds. zur Mietzahlung verpflichtet, genoss jedoch Kündigungsschutz. Für eine Verlängerung dieser Kündigungssperre fand sich keine Mehrheit, sodass seit dem 1. Juli 2020 und insb. mit Blick auf den sog. zweiten „Lockdown“ die bestehenden gesetzlichen Regelungen gelten. Das Covid-19-Gesetz ändert weder etwas an den vorhandenen Rechtsinstituten, die zur Lösung der aufgeworfenen Rechtsfragen zur Verfügung stehen, noch werden neue Institute eingeführt.

Die bisher im Zusammenhang mit der Verteilung der wirtschaftlichen Lasten aus hoheitlichen Einschränkungen ergangenen gerichtlichen Entscheidungen haben die öffentlich-rechtlichen Gebrauchsbeschränkungen im Rahmen der Covid-19-Pandemie überwiegend den persönlichen und betrieblichen Umständen des Mieters zugeordnet und nicht als Mangel der Mietsache angesehen. Folglich wurde einem Mieter bisher in der Regel kein gesetzliches Minderungsrecht aus § 536 BGB zugebilligt. Größere Uneinigkeit besteht in der Rechtsprechung hinsichtlich eines Anspruchs auf Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB). Neben Zweifeln an der Anwendbarkeit dieses grds. subsidiären Rechtsinstituts haben die Gerichte im Einzelfall die Frage, ob dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist, unterschiedlich bewertet.

3. ÄNDERUNGEN UND KLARSTELLUNGEN DURCH DAS COVID-19-GESETZ

Mit dem Covid-19-Gesetz folgte der Gesetzgeber dem Vorschlag des Ausschusses, der den Regierungsentwurf um die hier relevanten Regelungen erweiterte. Damit wird umgesetzt, was bereits seit Monaten durch Mitglieder der SPD-Bundestagsfraktion und die Bundesjustizministerin gefordert bzw. angekündigt wurde und im Bund-Länder-Beschluss vom 13. Dezember 2020 bereits Eingang gefunden hat.

3.1 Die neuen Regelungen

Durch Art. 1 und 10 des Covid-19-Gesetzes werden dem Art. 240 EGBGB ein neuer § 7 mit einer Klarstellung in Bezug auf die Anwendbarkeit der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage und dem EGZPO ein neuer § 44 zur Verfahrensbeschleunigung hinzugefügt. Die neuen Normen lauten:

§ 7

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 Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

§ 44

Vorrang- und Beschleunigungsgebot

(1) Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie sind vorrangig und beschleunigt zu behandeln.

(2) In Verfahren nach Absatz 1 soll ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden.

3.2 Voraussetzungen für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutungsregelung bzgl. § 313 Abs. 1 BGB

Die gesetzliche Vermutungswirkung von Art 240 § 7 EGBGB findet Anwendung, wenn deren Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen. Für das konkrete Verständnis derselben lohnt ein Blick in den Bericht des Ausschusses zum Gesetzentwurf (BT-Drucksache 19/25322, der **Ausschuss-Bericht**). In diesem Zusammenhang sind insb. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Regelung erfasst vermietete Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind. Sie gilt damit insb. für Gewerbemietverhältnisse, aber auch für die Anmietung von zu Freizeitzwecken genutzten Räumen und für Kultureinrichtungen.
- Erforderlich ist das Vorliegen einer staatlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Erfasst sind Maßnahmen auf allen in Frage kommenden Ebenen, d.h. Maßnahmen der Länder, Kreise und Gemeinden ebenso wie Maßnahmen von Bundesbehörden als Folge einer vom Deutschen Bundestag nach § 5 Abs. 1 Satz 1 IfSG festgestellten epidemischen Lage.
- Die staatliche Maßnahme muss den Betrieb des Mieters einschränken. Entscheidend ist die Maßnahme selbst, ein bloßer Reflex (z.B. ein Ausbleiben von Kundschaft wegen sinkender Konsumbereitschaft) ist nicht ausreichend. Entscheidend ist die Betriebsbezogenheit der Maßnahmen. Unter Betrieb ist die tatsächliche Nutzung im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zwecks zu verstehen. Erfasst sind auch die nicht-gewerbliche Nutzung (z.B. die Nutzung von Räumen durch Idealvereine zur Verwirklichung ihres ideellen Zwecks) und ggf. die private Nutzung. Davon abzugrenzen sind Maßnahmen, die sich allein gegen die Person des Mieters oder seine Beschäftigten richten, wie etwa Quarantäneanordnungen gegen einzelne Personen.
- Die Verwendbarkeit der Grundstücke bzw. Räume muss schließlich aufgehoben oder jedenfalls erheblich eingeschränkt sein. Ein typisches Beispiel für die vollständige Aufhebung ist eine Schließungsverfügung. Der Ausschuss-Bericht macht jedoch deutlich, dass eine erhebliche Einschränkung z.B. regelmäßig auch dann vorliegt, wenn die staatliche Vorgabe ergeht, nur einen bestimmten Teil der Ladenfläche für Publikumsverkehr zu nutzen oder die Anzahl der Personen zu beschränken, die sich auf einer bestimmten Fläche aufhalten dürfen.

3.3 Rechtsfolge und Reichweite der Klarstellung zu § 313 Abs. 1 BGB

Die zur Stärkung der Mieterposition angekündigte und nun gesetzlich verankerte Klarstellung hat in den letzten Wochen zu kontroversen Interpretationen und Spekulationen geführt, insb. in Bezug auf die Reichweite der Regelung und etwaige Rückwirkungen. Während aus dem Wortlaut der Regelung selbst zunächst kein wesentlicher Kenntnisgewinn folgt, zeigt ein Blick in den Ausschuss-Bericht, dass es schlussendlich nahezu unverändert den Gerichten überlassen bleibt, angemessene Lösungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu finden. In diesem Zusammenhang sind v.a. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es bleibt bei der grds. Anwendbarkeit des Miet- und des allgemeinen Leistungsstörungsrechts auch im Hinblick auf hoheitliche Nutzungsuntersagungen und -beschränkungen. Für etwaige Anpassungen der Miethöhe sind dies insb. auch die Mietminderung (§ 536 BGB) und das Recht auf Vertragsanpassung infolge der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Dies gelte auch für die Monate April bis Juni 2020. Gerade in Bezug auf letzters holte der Ausschuss die Klarstellung nach, nachdem in der Praxis teilweise von einer Sperrwirkung von Art. 240 § 2 EGBGB ausgegangen war. Dies war der Hauptbeweggrund für die Einführung der Klarstellung.
- § 313 Abs. 1 BGB hat insgesamt drei tatbestandliche Anforderungen. Damit einer Vertragspartei ein Anspruch auf angemessene Vertragsanpassung zugesprochen werden kann, müssen das reale, das hypothetische und das normative Tatbestandsmerkmal der Norm erfüllt sein.
 - Die gesetzliche Vermutung gilt nur für das reale Merkmal, dass sich also ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Die weiteren Merkmale des § 313 Abs. 1 BGB bleiben unberührt; im Streitfall ist ihr Vorliegen also durch die Partei, die sich auf die Regelung beruft, darzulegen und ggf. unter Beweis zu stellen. Das Vorliegen der weiteren Elemente wird daher nicht vermutet.
 - Das hypothetische Element erfordert, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung, hier die hoheitliche betriebsbezogene Maßnahme, vorausgesehen hätten. Aufgrund der im Einzelfall zu prüfenden miet- bzw. pachtvertraglichen Regelungen ist denkbar, dass die Erfüllung dieser Voraussetzung scheitert.
 - Dem normativen Merkmal, nach dem einen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insb. der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann, wird eine entscheidende Bedeutung zukommen. Es ist in diesem Zusammenhang umfassend zu prüfen, wie stark sich die staatlichen Beschränkungen konkret, d.h. anhand erheblich zurückgegangener Umsätze (z.B. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) oder anderer messbarer Parameter, auf den Betrieb des Mieters auswirken. Zu berücksichtigen sein wird auch, ob der Mieter öffentliche oder sonstige Zuschüsse erhalten hat, mit denen er die Umsatzaufälle infolge staatlicher Beschränkungen jedenfalls teilweise kompensieren kann, und ob er Aufwendungen erspart hat, weil er etwa Kurzarbeit angemeldet hat oder der Wareneinkauf weggefallen ist.

Der Ausschuss-Bericht enthält in diesem Kontext drei wesentliche Kernaussagen: (i) Belastungen infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie sind regelmäßig weder der alleinigen Sphäre des Vermieters noch des Mieters zuzuordnen, (ii) entscheidend sind stets die Umstände des Einzelfalls und (iii) § 313 BGB soll keine Überkompensation gewähren.

- Die in Art. 240 § 7 EGBGB enthaltene Vermutungsregelung ist widerleglich. Als Beispiel für eine naheliegende Widerlegung werden im Ausschuss-Bericht die Fälle benannt, in denen der

Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem eine pandemieartige Ausbreitung des Coronavirus in der breiten Öffentlichkeit bereits absehbar war. Dann sei regelmäßig davon auszugehen, dass ein Mietvertrag in Kenntnis bzw. gerade nicht in Unkenntnis einer u.U. bevorstehenden tiefgreifenden Veränderung des Wirtschaftslebens geschlossen wurde. Damit dürften insb. Mietverträge, die während des sog. ersten oder zweiten Lockdowns geschlossen wurden, mitunter aus der Vermutungswirkung herausfallen, sodass der Mieter den positiven Nach- und ggf. Beweis für die Erfüllung des realen Tatbestandsmerkmals erbringen muss.

- Generell dürfte mit Spannung erwartet werden, wie die Gerichte mit Miet- und Pachtverträgen umgehen werden, die nach März 2020 geschlossen wurden. Wo und unter Anwendung welcher Grundsätze die Grenze zu ziehen ist, bleibt jedoch abzuwarten. Während der Zeitpunkt eines Vertragsschlusses allenfalls eine Indizwirkung entfalten kann, kommt es für die Beurteilung einer schwerwiegenden Veränderung eines zur Vertragsgrundlage gehörenden Umstands auf den Einzelfall an.
- Schließlich bleibt auch die Rechtsfolge des § 313 Abs. 1 BGB durch die Neuregelung unberührt. Danach kann eine Vertragsanpassung nur in angemessenem Umfang, d.h. unter Berücksichtigung der beiderseitigen Parteiinteressen, begehrt werden. Dies bleibt eine (Abwägungs-)Entscheidung des Einzelfalls. Der Ausschuss-Bericht nennt in diesem Zusammenhang beispielhaft eine Stundung oder Anpassung der Miethöhe, eine Verringerung der angemieteten Fläche bei gleichzeitiger Herabsetzung der Miete oder auch die Aufhebung des Vertrags. Letzteres beantwortet dabei die Frage, ob auch § 313 Abs. 3 BGB anwendbar bleibt, positiv.
- Es kommt ferner zum Ausdruck, dass § 313 Abs. 1 BGB maßnahmenbezogen ist. Die Vertragsanpassung dauert so lange an, wie eine unmittelbare Beeinträchtigung für den jeweiligen Betrieb besteht, was mindestens für die Länge der staatlichen Maßnahme der Fall ist. Nach deren Aufhebung anhaltende oder hinzutretende staatliche Beschränkungen (z.B. Begrenzung der Anzahl der Gäste) können den Anspruch auf Vertragsanpassung fortbestehen lassen, allerdings hängt die Art und Höhe der Anpassung von der konkreten Nutzbarkeit des Miet- bzw. Pachtgegenstandes ab.
- Die Regelung des Art. 240 § 7 EGBGB erlaubt keine Umkehrschlüsse außerhalb ihres direkten Anwendungsbereichs. Von ihr geht v.a. keine Sperrwirkung, insb. für mietrechtliche Vorschriften, wie die Regelung zur Mietminderung oder das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund, aus. Auch die Vorschriften des allgemeinen Schuldrechts (z.B. Unmöglichkeit der Leistung und Wegfall der Gegenleistungspflicht) bleiben unberührt. Auch bleibt § 313 BGB im Grundsatz anwendbar, wenn die Voraussetzungen von Art. 240 § 7 EGBGB bei Miet- oder Pachtverhältnissen nicht erfüllt sind; lediglich die gesetzliche Vermutungswirkung tritt in diesem Fall nicht ein.
- Für Verträge, die keine Miet- oder Pachtverhältnisse sind, ändert sich durch die neue Regelung nichts. Ob eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt, ist – so der Ausschuss-Bericht – für den jeweiligen Einzelfall allein nach den Voraussetzungen des § 313 BGB zu beurteilen.

3.4 Vorrang und Beschleunigung von Covid-19-bedingten Verfahren über Miete oder Pacht

Im Gegensatz zur Klarstellung betreffend § 313 Abs. 1 BGB ist die neue Regelung im EGZPO bereits aus sich heraus verständlich und lässt den Regelungszweck und die Regelungsreichweite ableiten. Wurden die diesbezüglichen Überlegungen der vergangenen Monate doch weitgehend auf Streitigkeiten im Zusammenhang mit § 313 BGB bezogen, geht die Neuregelung deutlich weiter. Hier sind insb. folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Zivilgerichtliche Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie sollen vorrangig behandelt und beschleunigt werden. Diese Gebote gelten während der gesamten Verfahrensdauer und für alle Rechtszüge. Entsprechende Verfahren sind mithin durch die Gerichte zu priorisieren und Termine sowie Fristen entsprechend ambitioniert zu setzen.
- Das Vorrang- und Beschleunigungsgebot gilt nicht nur für Verfahren, in denen der Mieter eine Anpassung der Miete nach § 313 Abs. 1 BGB einklagt, sondern findet auch dann Anwendung, wenn der Mieter die Anpassung der Miete als Einrede gegen die Zahlungsklage des Vermieters erhebt oder andere Anspruchsgrundlagen für die Anpassung von Miete (z.B. Mietminderung) herangezogen werden. Für Pachtverhältnisse gilt dies entsprechend.

4. AUSBLICK

Ziel der Neuregelungen ist es, die Mieterposition zu stärken und einen Beitrag zur Rechtssicherheit zu leisten. Auch nach Analyse der neuen Regelungen und Lektüre des Ausschuss-Berichts als eigentliche Gesetzesbegründung wird jedoch abzuwarten bleiben, ob die Zielsetzungen in jeder Hinsicht verwirklicht werden können. Eine Beschleunigung der Verfahren und entsprechend schneller gewonnene Klarheit sind zu begrüßen, allerdings bleiben Rechtsfragen zu § 313 BGB gesetzgeberisch unberührt und damit offen. Stellvertretend für eine Vielzahl von Themen seien u.E. die Folgenden aufgeführt:

- Das Covid-19-Gesetz tritt am Tag nach dessen Verkündung in Kraft und enthält im Gegensatz zu anderen Regelungen des Gesetzes keine Rückwirkung zum 1. Oktober 2020. Ob die gesetzliche Vermutung auch auf bereits anhängige Streitigkeiten anzuwenden ist, bleibt offen. Da die Vermutungsregelung sowohl im Falle der Nichtanwendbarkeit als auch bei Nichterfüllung von deren Voraussetzungen keine Sperrwirkung für das Eingreifen des § 313 Abs. 1 BGB entfaltet, dürfte sich am Status Quo nichts ändern. Die Gerichte werden wohl auch weiterhin Lösungen überwiegend über § 313 Abs. 1 BGB suchen.
- Unbeantwortet bleibt auch die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Anpassungswirkungen des § 313 Abs. 1 BGB eintreten. Die grds. Tendenz der Rechtsprechung ist, im Regelfall eine Anpassung nur für die Zukunft anzuerkennen und mithin auf den Zeitpunkt des Anpassungsbegehrens abzustellen. Gleichwohl kommt eine Rückwirkung ausnahmsweise auch auf den Zeitpunkt des Anpassungsereignisses, hier das Wirksamwerden der jeweiligen staatliche Maßnahme, in Betracht. Maßgeblich ist erneut eine umfassende Bewertung der Parteiinteressen. Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte die pandemiebedingten staatlichen Eingriffe bewerten und sich in diesem Punkt aufstellen.
- Naheliegend dürfte – ungeachtet etwaiger Sonderkonstellationen und besonderer Umstände des Einzelfalls – im Grundsatz sein, bei einer vollständigen Schließung der Räumlichkeiten für den Publikumsverkehr von einer hälftigen Risikoteilung zwischen Vermieter und Mieter auszugehen. Jedenfalls wird dieses Ergebnis bereits durch im Markt weit verbreitete Vertragsanpassungen und erste gerichtliche Entscheidungen abgebildet. Offen ist jedoch, ob sich die Reduzierung auch auf Betriebskosten bezieht. In der Literatur finden sich insofern Stimmen, die zwischen verbrauchsunabhängigen und verbrauchsabhängigen Betriebskosten unterscheiden.
- Ist miet- oder pachtvertraglich eine Festmiete vereinbart, ist eine Mietanpassung je nach erarbeiteter Risikoverteilung recht einfach möglich. Sobald jedoch Umsatzmieten vereinbart sind oder Umsatzelemente in die Mietzinsberechnung eingehen, kommt es ggf. zu einer spiegelbildlichen Situation. Das Schließungsrisiko liegt entweder ganz oder teilweise beim Vermieter. In der Diskussion bislang weitgehend vernachlässigt ist daher die Frage, ob die gleichen Maßstäbe auch für Anpassungsverlangen der Vermieterseite gelten.

- Schließlich ist zu fragen, was geschieht, wenn sich einzelne Parameter der getroffenen Anpassungsentscheidung nachträglich ändern, z.B. weil Änderungen in Bezug auf staatliche Ausgleichszahlungen eintreten. Denkbar erscheint es, entsprechende Anpassungen als neuerlichen Anknüpfungspunkt für Ansprüche auf Vertragsanpassung zu begreifen, der sowohl den Mieter als auch den Vermieter berechtigen könnte, entsprechende Verlangen zu stellen. Ob dies über die bestehenden Rechtsinstitute zu leisten sein wird, darf bezweifelt werden.

Aufgrund der sich oftmals für den Mieter als existenzbedrohend darstellenden Situation bei gleichzeitig bisweilen nach wie vor unklarer Rechtslage, wäre es den Mietvertragsparteien auch nach dem nunmehr geltendem Gesetzesrecht anzuraten, die Situation durch die (temporäre) Vereinbarung einer Stundung, Aussetzung oder Reduzierung anstehender Mietzahlungen zu entschärfen. Es sei daran erinnert, dass § 313 Abs. 1 BGB nicht automatisch zu einer Anpassung des Vertrages führt, sondern nur einen Anspruch auf eine solche Vertragsanpassung begründet. Die Vertragsparteien müssen sich hierüber verständigen. Erst wenn dies scheitert, kann der Anspruch gerichtlich durchgesetzt werden.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Christian Hilmes
Partner - Hamburg
Immobilienrecht

Kontakt
Tel +49 40 82221 2187
Mobil +49 172 6671773
christian.hilmes@allenoverly.com



Dr. Jochen Scheel
Partner - Frankfurt
Leiter Immobilienrecht
Deutschland

Kontakt
Tel +49 69 2648 5551
Mobil +49 151 14142390
jochen.scheel@allenoverly.com



Dr. Michael Fink
Counsel - Düsseldorf
M&A/Immobilienrecht

Kontakt
Tel +49 211 2806 7224
Mobil +49 172 6128938
michael.fink@allenoverly.co



Dr. Udo Herbert Olgemöller
Counsel - Frankfurt
Öffentliches Recht

Kontakt
Tel +49 69 2648 5690
Mobil +49 172 6916878
udo.olgemoeller@allenoverly.com

Allen & Overy means Allen & Overy LLP and/or its affiliated undertakings. Allen & Overy LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC306763. Allen & Overy (Holdings) Limited is a limited company registered in England and Wales with registered number 07462870. Allen & Overy LLP and Allen & Overy (Holdings) Limited are authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority of England and Wales.

The term partner is used to refer to a member of Allen & Overy LLP or a director of Allen & Overy (Holdings) Limited or, in either case, an employee or consultant with equivalent standing and qualifications or an individual with equivalent status in one of Allen & Overy LLP's affiliated undertakings. A list of the members of Allen & Overy LLP and of the non-members who are designated as partners, and a list of the directors of Allen & Overy (Holdings) Limited, is open to inspection at our registered office at One Bishops Square, London E1 6AD.

© Allen & Overy LLP 2020. This document is for general guidance only and does not constitute definitive advice. | EUS1 #2000918484