



Update Immobilien & Bau

Nr. 08/2020

Gesetzliche Vermutung der schwerwiegenden Änderung der Geschäftsgrundlage bei pandemiebedingten Beeinträchtigungen von Gewerbemieter

In der juristischen Bewältigung der COVID-19-Pandemie haben sich die Gerichte insbesondere auch mit der Frage beschäftigt, ob den von Schließungsanordnungen betroffenen Mietern nach dem Rechtsinstitut der „Störung der Geschäftsgrundlage“ gemäß § 313 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages zustehen könnte (vgl. Update Immobilien & Bau Nr. 06/2020). Die nunmehr vom Gesetzesgeber geschaffene Regelung, wonach die schwerwiegende Änderung der Geschäftsgrundlage i.S.d. § 313 Abs. 1 BGB bei auf staatlichen Maßnahmen beruhenden pandemiebedingten Beeinträchtigungen gesetzlich vermutet wird, rückt diese Frage in den Vordergrund der Diskussion.

Nachdem bereits der Beschluss von Bundeskanzlerin und Länderchefs vom 13.12.2020 den Hinweis enthielt, dass für von staatlichen COVID-19-Maßnahmen betroffene Gewerbemietverhältnisse die schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage i.S.d. § 313 BGB vermutet werden soll, hat der Gesetzesgeber nunmehr im Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens hierzu eine gesetzliche Regelung geschaffen. Danach wird Artikel 240 EGBG um folgenden § 7 ergänzt:

Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

- (1) *Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, in Folge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters*

Dr. Sönke Görgens
Dr. Michael Alberts
Dr. Frank Baßler
Mathis Dick, LL.M
Kathrin Paulet
Felix Erler

Neue gesetzliche Regelung

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Allgemein kann eine Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB verlangt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, haben sich nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert (sog. reales Element) und
- die Parteien hätten den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten (sog. hypothetisches Element) und
- der betroffenen Partei ist unter Berücksichtigung der Einzelfallumstände das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zumutbar (sog. normatives Element).

Sinn und Zweck der neuen Regelung ist vor allem sein, etwaige Unsicherheiten über die *grundsätzliche* Anwendbarkeit des § 313 BGB zu beseitigen und damit Verhandlungen zwischen den Gewerbemietern und den Eigentümern zu vereinfachen. Eine Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände ist jedoch weiterhin erforderlich.

Voraussetzung für die gesetzliche Vermutung ist zunächst, dass vermietete Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, durch staatliche Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind.

Abzuwarten bleibt, in welchen Fällen tatsächlich von einer derartigen erheblichen Einschränkung auszugehen sein wird.

Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 Abs. 1 BGB

Voraussetzung für die Vermutung

Dies dürfte jedenfalls der Fall sein, wenn die staatlichen Maßnahmen zu einer vollständigen Aufhebung des Geschäftsbetriebes durch Schließung führen. Doch auch die Schließung eines Teils einer vorhandenen Ladenfläche für den Kundenverkehr oder die (erhebliche) Reduktion der zulässigen Kundenzahl können grundsätzlich derartige Maßnahmen darstellen. Bloße mittelbare Auswirkungen staatlicher Maßnahmen, wie beispielsweise ein Absinken der Kundenzahl wegen Ausgangsbeschränkungen, dürften hingegen ausscheiden, da die Regelung auf die „Verwendbarkeit“ der Mieträume abstellt, die sich in diesen Fällen gerade nicht ändert.

Die gesetzliche Vermutung bezieht sich nur auf die Voraussetzung der schwerwiegenden Änderung der Umstände (reales Element) und kann zudem durch Umstände des Einzelfalls widerlegt werden. Hierbei dürften in den jeweiligen Mietvertrag bereits aufgenommene Klauseln zum Umgang mit pandemiebedingten Einschränkungen („Corona-Klauseln“) oder sonstige Tatsachen des Einzelfalls (bspw. der Abschluss des Mietvertrages zeitlich nach dem März 2020 und damit in Kenntnis möglicher pandemiebedingter Schließungen) eine Rolle spielen. Haben sich die Mietvertragsparteien bereits in einem Mietvertragsnachtrag konkret über die Folgen der im Frühjahr 2020 angeordneten Geschäftsschließungen verständigt, werden diese Nachträge ebenfalls Bestand haben.

Ungeachtet der gesetzlich angeordneten Vermutung ist jedoch insbesondere über die Frage der Zumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag (normatives Element) allein anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Es kommt also darauf an, wie stark die Auswirkungen für den *konkreten* Betrieb tatsächlich sind. Zu berücksichtigen sind darüber hinaus bspw. erhaltene staatliche Zuschüsse oder sonstige Kompensationsmöglichkeiten. Auch über die Form einer möglichen Vertragsanpassung (z. B. Stundung oder temporäre Anpassung der Miethöhe) ist mit der gesetzlichen Regelung noch nichts ausgesagt. Diese bleibt dem jeweiligen Einzelfall und ggf. dem Verhandlungsergebnis der Parteien vorbehalten. Insoweit ist die sorgfältige Prüfung auf Grundlage der mietvertraglichen Regelungen ungeachtet der geplanten gesetzlichen Regelung weiterhin für Mieter und Vermieter erforderlich.

Rechtsfolge: Widerlegbare Vermutung

Weiterhin Prüfung des Einzelfalls erforderlich



Rechtsanwalt
Dr. Frank Baßler
T +49 711 22 04 579-27
F +49 711 22 04 579-18
f.bassler@heuking.de



Rechtsanwalt
Dr. Michael Alberts
T +49 211 600 55-354
F +49 211 600 55-360
m.alberts@heuking.de



Rechtsanwalt
Dr. Sönke Görgens
T +49 40 35 52 80-786
F +49 40 35 52 80-80
s.goergens@heuking.de

Ihre Ansprechpartner zu diesem Thema



Rechtsanwältin
Kathrin T. Paulet
T +49 211 600 55-358
F +49 211 600 55-361
k.paulet@heuking.de



Rechtsanwalt
Mathis Dick, LL.M.
T +49 211 600 55-354
F +49 211 600 55-360
m.dick@heuking.de



Rechtsanwalt
Felix Erler
T +49 211 600 55-303
F +49 211 600 55-570
f.erler@heuking.de

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

www.heuking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html

Berlin

Am Kurfürstendamm 32
10719 Berlin

Hanne Kara, Notarin
Nadine Liebchen, LL.M.oec.
Ralph Negelein, Notar
Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M.
Maren Stötter

Chemnitz

Weststraße 16
09112 Chemnitz

Jens Blumrich
Tobias Leege
Gilbert Toepffer
Heide Zweigler

Düsseldorf

Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf

Dr. Michael Alberts
Michael Below
Reinhard Böhle, LL.M.
Mathis Dick, LL.M.
Rebecca Dreps
Felix Erler
Stephan Freund

Sandra Janberg
Dr. Ute Jasper
Dr. Marvin Lederer
Dorothee Kirsten Linnartz, LL.M.
Dr. Christopher Marx
Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University)
Dr. Stefan Osing
Kathrin T. Paulet (geb. Fischer)
Max Richter
Dr. Tanja Rodiek
Sarah Rose
Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M.
Fabian Schmitz
Dr. Anne Schulz
Dr. Tilman Spancken
Janina Theven
Dr. Peter Vocke
Dr. Laurence M. Westen
Dr. Peter Zimmermann

Frankfurt

Goetheplatz 5-7
60313 Frankfurt am Main

Dr. Clemens Butzert
Marion Gilcher
Dr. Daniela Hattenhauer
Dr. Thomas Nickel
Patrick Sahm, LL.M. (University of Texas at Austin)
Klaus Weinand-Härer
Dr. Christoph F. Wetzler

Hamburg

Neuer Wall 63
20354 Hamburg

Dr. Michael Dröge
Dr. Christoph Froning, LL.M.
(University of Miami)
Fabian G. Gaffron
Dr. Sönke Görgens
Dr. Hans Henning Hoff
Viktoria W. Kämper
Tim Petermann
Dr. Martin Schellenberg
Dr. Ullrich Schlichtherle
Lena Sieven
Dr. Sarah Slavik-Schulz

Köln

Magnusstraße 13
50672 Köln

Ulf Christiani
Dr. Isabel Langenbach
Susanne Christine Monsig

München

Prinzregentenstraße 48
80538 München

Dr. Florian Arnold
Roland Gerold
Fabian Gerstner, LL.M. (University of
New South Wales)
Dr. Armin Freiherr von Griesßenbeck
Ulrike Janot
Bettina Neheider
Michael Nusser
Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M.
(Tulane Univ.)
Dr. Carsten Schrader
Wolfgang Stürzer
Carsten Wagner
Dr. Alexander Weiss
Steffen Wilberg

Stuttgart

Augustenstraße 1
70178 Stuttgart

Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham)
Dr. Frank Baßler
Dr. Cem Karaosmanoglu
Dr. Juliane Reichelt
Dr. Wolfram Sandner

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 211 600 55-360

E-Mail-Antwort an: immobilienundbau@heuking.de

Informationen darüber, wie Heuking Kühn Lüer Wojtek mit Ihren personenbezogenen Daten umgeht, zu welchen Zwecken Ihre Daten verarbeitet werden, die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung und welche Rechte Sie haben, können Sie unter www.heuking.de nachlesen.

Versandservice und Kontakt

Ihr Name:

.....

Ihre Email-Adresse:

.....

Ihre Adresse:

.....

www.heuking.de

Berlin

Chemnitz

Düsseldorf

Frankfurt

Hamburg

Köln

München

Stuttgart

Zürich