

Auswirkungen von COVID-19 auf Mietverhältnisse – Praktische Überlegungen

März 2020

Autoren: [Sandra D'Ascenzo](#), [Rostyslav Telyatnykov](#), [Andreas van den Eikel](#), [Holger Wolf](#)

COVID-19 macht sich mittlerweile in sämtlichen Bereichen des (Wirtschafts-)lebens bemerkbar. Viele Betriebe sind aufgrund von Umsatzeinbrüchen bzw. -ausfällen gezwungen, die Kosten zu senken und werden eventuell ihre Mieten nicht mehr zahlen können. Sowohl für Vermieter als auch Mieter stellt sich die Frage, welche Auswirkungen die COVID-19-Pandemie auf deren Mietverhältnisse hat. Muss der Vertrag an die aktuelle Situation angepasst werden? Gibt es einen Anspruch auf Reduzierung oder Stundung der Mietzahlungspflicht? Kann der Vertrag wegen Zahlungsverzugs unter diesen Umständen gekündigt werden? Was ist zu beachten?

Ausblick – Praktische Empfehlungen

- Mieter sind aufgrund einbrechender Umsätze oder behördlich angeordneter Betriebsverbote grundsätzlich nicht berechtigt, die Zahlung der Miete einzustellen oder zu reduzieren. Dem Vermieter kann bei Zahlungsverzug des Mieters ein Kündigungsrecht zustehen. Der Mieter schuldet dem Vermieter im Falle einer solchen vorzeitigen Kündigung grundsätzlich Schadensersatz, wobei die Höhe von einer Nachvermietung abhängt.
- Auch Vermieter dürften jedoch häufig ein Interesse daran haben, dass ihre Mieter die Krise durchstehen. Gegebenenfalls ist es ratsam, deshalb frühzeitig in Verhandlungen über mögliche (vorübergehende) Anpassungen des Mietvertrags einzutreten. Andererseits darf nicht übersehen werden, dass auch Vermieter ihre Verpflichtungen gegenüber Banken und ihren Vertragspartnern erfüllen müssen und hierzu auf die Mieteinnahmen angewiesen sind.
- Der Gesetzgeber plant im Rahmen eines „Corona-Notpakets“ umfangreiche Regelungen zum Schutz von Mietern. Vermieter sollen hiernach ihren Mietern, die aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 ihre Miete im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 ganz oder teilweise nicht zahlen können, nicht kündigen dürfen. Vergleichbare Regelungen soll es auch für Verbraucherdarlehensverträge geben, die vor dem 15. März 2020 geschlossen wurden. Für Darlehensverträge, die keine Verbraucherverträge sind, sind keine Regelungen vorgesehen.
- Es werden deshalb über das Maßnahmenpaket hinausgehende Regelungen notwendig sein, um das Mietverhältnis an die derzeitigen Gegebenheiten anzupassen, z.B. falls vorhanden, das Aussetzen von vertraglichen Betriebspflichten, wenn kein behördliches Betriebsverbot vorliegt oder eine (vorübergehende) Reduzierung der Miete, da eine Stundung dazu führt, dass Mieter Verbindlichkeiten aufbauen, die sie eventuell nicht tragen können.

-
- Wenn Anpassungen des Mietvertrags vereinbart werden, müssen diese durch schriftformkonforme Nachträge dokumentiert werden. Gerade jetzt könnten Mieter tendenziell versuchen, sich aufgrund eines Schriftformverstößes, der zur vorzeitigen Kündbarkeit des Mietvertrags führt, von dem Mietvertrag zu lösen.
 - Der Formulierung des Nachtragstextes kommt erhöhte Bedeutung zu. Zum einen sollte im Hinblick auf die Anpassung auf die derzeitige Lage verwiesen werden, um möglichst weitere Ansprüche des Mieters unter Heranziehung der Störung bzw. des Wegfalls der Geschäftsgrundlage auszuschließen. Zum anderen sind bei der zu treffenden Regelung auch die insolvenzrechtliche Situation und insolvenzrechtliche Anfechtungsrisiken zu berücksichtigen.

Rechtliche Erwägungen

- Für Mietverträge gilt auch in Krisenzeiten grundsätzlich „pacta sunt servanda“. Das heißt, der Vermieter muss weiterhin die Mietsache zur Nutzung bereitstellen und der Mieter hat die Miete grundsätzlich ungekürzt zu zahlen.
- Der Mieter ist nur dann zur Mietminderung berechtigt, wenn der Mietgebrauch aufgrund eines Mangels der Mietsache erheblich gestört wird. Hierzu ist es aber notwendig, dass der den Mangel begründende Umstand auf der Mietsache bzw. ihrer Beschaffenheit oder Lage (z.B. im Falle der Aussperrung durch den Vermieter) beruht und nicht, wie in den meisten derzeit aktuellen Fällen, darauf, dass der Mieter seinen Betrieb nicht wie sonst fortführen kann.
- Ein Anspruch des Mieters auf Anpassung des Mietvertrags, insbesondere auf Reduzierung der Miete kommt deshalb lediglich unter Heranziehung des Grundsatzes der Störung bzw. des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht. Das BGB enthält hierzu eine Regelung (§ 313 BGB), welche den allgemeinen Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind, in extremen Ausnahmesituationen einschränkt.
- Nach der ständigen Rechtsprechung ist der Grundsatz der Störung bzw. des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht anwendbar, wenn das realisierte Risiko bereits vertraglich einer der Parteien zugewiesen wurde, wie es in vielen Gewerberaummietverträgen grundsätzlich der Fall ist: Der Vermieter trägt das Risiko, den Mietgegenstand zum ungestörten Gebrauch zur Verfügung zu stellen und der Mieter trägt das Risiko, seinen Betrieb ansonsten ungestört führen zu können.
- Fraglich ist, ob die aktuelle Situation derart von der vertraglich vorgenommenen Risikoverteilung abweicht, dass die Parteien abweichende Regelungen vereinbart hätten, hätten sie die COVID-19-Pandemie vorhergesehen. Hierbei kommt es auf den Einzelfall an. In den meisten Fällen dürfte dies jedoch abzulehnen sein.
- Auf die Risikoverteilung kommt es beim Vorliegen höherer Gewalt (Krieg, Naturkatastrophen, Seuchen) nicht mehr an. Die aktuelle Situation, in der es zu Betriebsschließungen und Ausgangsbeschränkungen kommt, dürfte insofern ein Grenzfall sein. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass höhere Gewalt zumindest bei einer weiteren Verschärfung der Lage anzunehmen ist.
- Geht man davon aus, dass höhere Gewalt gegeben ist bzw. dass die Parteien abweichende Vereinbarungen getroffen hätten, ist ferner zu bewerten, ob der unveränderte Vertrag dem Mieter noch zumutbar ist oder ob nach der Rechtsprechung des BGH „das Festhalten am Vertrag zu untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führt“. Es bleibt abzuwarten, ob und inwiefern die geplanten gesetzlichen Maßnahmen der Bundesregierung zum Schutz der Mieter im Rahmen der Beurteilung der Frage nach der Geschäftsgrundlage, eine Rolle spielen werden.
- Die primäre Rechtsfolge bei Vorliegen der Voraussetzungen der gesetzlichen Regelung zur Störung bzw. dem Wegfall der Geschäftsgrundlage ist die Anpassung des Vertrages an die veränderten Verhältnisse. Die Anpassung tritt jedoch nicht automatisch ein. Vielmehr hat die benachteiligte Partei einen Anspruch auf Mitwirkung der anderen Partei bei der Vertragsumgestaltung. Die Anpassung des Vertrages hängt vom Einzelfall ab und geht von einer Stundung oder Reduzierung der Miete über ein vorübergehendes Aussetzen des Mietvertrags mit Verschiebung der Laufzeit bis hin zu einem Verzicht der Miete. Lediglich dann, wenn dem Mieter auch ein Festhalten an einem angepassten Vertrag unzumutbar ist, käme eine Kündigung des Mietvertrags in Betracht.

White & Case LLP
John F. Kennedy-Haus
Rahel Hirsch-Straße 10
10557 Berlin
Germany

T +49 30 880911 0

White & Case LLP
Bockenheimer Landstraße 20
60323 Frankfurt am Main
Germany

T +49 69 29994 0

White & Case LLP
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Germany

T +49 211 49195 0

White & Case LLP
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg
Germany

T+49 40 35005 0

Dieses Schreiben ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten und anderer interessierter Personen. Es kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder konkrete Anfragen zur Verfügung.

White & Case ist eine internationale Anwaltskanzlei, die aus White & Case LLP, eine im US-Staat New York registrierte Limited Liability Partnership, White & Case LLP, eine nach englischem Recht eingetragene Limited Liability Partnership, und weiteren angeschlossenen Unternehmen besteht. Die Partner unserer deutschen Büros gehören ebenfalls der nach dem Recht des Staates New York gegründeten Limited Liability Partnership an. Demzufolge ist die persönliche Haftung der einzelnen Partner beschränkt.