

Anwaltskanzlei Grimme & Partner



Sonder-NEWSLETTER #1/2021

Möglichkeit der Anpassung der Gewerberaummiete aufgrund der Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeimmobilie infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie

Aufgrund der Covid -19 Pandemie und des durch staatliche Maßnahmen verhängten Lockdowns ist es einer großen Anzahl von Gewerbetreibenden im Dienstleistungsbereich und Handel nicht oder nur eingeschränkt möglich, ihr Gewerbe auszuüben.

Auf der anderen Seite sind die Gewerbetreibenden, die zur Gewerbeausübung eine Immobilie angemietet haben, aus dem mit dem Vermieter der Gewerbeimmobilie geschlossenen Gewerbemietvertrag verpflichtet, an den Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen, obwohl die Nutzungsmöglichkeit für diese Immobilie aufgrund der staatlichen Maßnahmen eingeschränkt ist. Sollte der Staat nunmehr beschließen, für Gewerbetreibende Home-Office verpflichtend anzuordnen, wird sich der Kreis der Betroffenen noch vergrößern.

Es stellt sich damit die Frage, ob die durch die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19 Pandemie eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeimmobilie den Mieter berechtigen, vom Vermieter eine Anpassung der Miete an diese veränderten Umstände zu verlangen.

Die Rechtsprechung war in dieser Frage bisher uneinheitlich.

Ein Teil der Rechtsprechung (*Landgericht Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, Az. 5 O 66/20; Landgericht Zweibrücken, Urteil vom 11.09.2020, Az. HKO 17/29, Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 05.10.2020, Az. 2 – 15 O 23/29*) lehnte eine Berechtigung des Mieters ab, aufgrund der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Gewerbeimmobilie durch die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie nach § 313 BGB eine Anpassung der Miete zu verlangen. Ein anderer Teil der Rechtsprechung bejahte diese Möglichkeit (*Landgericht München, Urteil vom 22.09.2020, Az. 3 O 4495/20; Landgericht Mönchengladbach, Urteil vom 02.11.2020, Az. 12 O 154/20*) bejahte diese Möglichkeit.

Der Gesetzgeber hat nunmehr auf diese sich aufgrund der staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid – 19 Pandemie aufdrängende Frage reagiert und mit Wirkung zum 31.12.2020 den Artikel 240 § 7 EGBGB eingeführt.

Artikel 240 § 7 EGBGB hat folgenden Inhalt:

„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 anwendbar“*

Damit wird gesetzlich vermutet, dass die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19 Pandemie, die dazu führen, dass die Immobilie nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen genutzt werden kann, eine schwerwiegende Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 BGB darstellen, so dass der Mieter eine Anpassung der Miete verlangen kann, soweit dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Vertrag nach den Umständen des Einzelfalles unzumutbar ist. Die Prüfung, ob und

inwieweit eine Anpassung der Miete im Einzelfall aufgrund einer Unzumutbarkeit angemessen ist, obliegt den Gerichten.

Es sollten daher im Einzelfall im Hinblick auf diese neue gesetzliche Regelung Verhandlungen mit dem Vermieter über eine Anpassung der Miete für die Zeit der Einschränkung der Nutzbarkeit der Immobilie durch die staatlichen Maßnahmen infolge der Bekämpfung der Covid - 19 Pandemie aufgenommen werden. Sollte eine Einigung nicht erzielt werden, könnten die Gerichte angerufen werden, um im Einzelfall eine entsprechende Entscheidung herbeizuführen.

Folkert Baars
Rechtsanwalt

Schlagworte: Gesetzesänderung zum 31.12.2020; Schwerwiegende Änderung der Geschäftsgrundlage des Gewerbemietvertrages wird nunmehr nach Artikel 240 § 7 EGBGB gesetzlich vermutet; Anpassung der Gewerberaummieta ist nunmehr möglich

Ihr Ansprechpartner:

Folkert Baars

f.baars@grimme-partner.com

Grimme & Partner,
Neumühlen 9, 22763 Hamburg

Tel.: +49 40 32 57 87 70

Fax: +49 40 32 57 87 99

www.grimme-partner.com

