



Kurzinformation

Einzelaspekte zur Anwendung des § 313 Absatz 1 BGB im Gewerbemietrecht während der COVID-19-Pandemie

Grundsätzlich besteht für Mieter gemäß § 535 Abs. 2 BGB die Pflicht zur Entrichtung der Miete. Haben sich Umstände, die zur Grundlage des (Miet-)Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann nach § 313 Abs. 1 BGB Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Die Frage, inwieweit durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließungsmaßnahmen im Bereich des Gewerbemietrechts dazu führen können, dass nach § 313 Abs. 1 BGB im Wege einer Vertragsanpassung eine Reduzierung der Miethöhe verlangt werden kann, war Gegenstand rechtswissenschaftlicher Diskussionen (vgl. hierzu bereits WD 7 - 3000 - 103/20, WD 7 - 3000 - 062/20).

Mittlerweile wurde durch Art. 10 des Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Patentrecht dem Art. 240 EGBGB ein § 7 angefügt, der am 31. Dezember 2020 in Kraft getreten ist. 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 nach Art. 240 § 7 Abs. 1 EGBGB vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Diese Vermutung ist aber widerleglich (Römermann Rn. 16). Es hat stets eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Rechtsfolge des § 313 Abs. 1 BGB auf Vertragsanpassung lautet, weshalb neben einer Herabsetzung der Miete auch andere Rechtsfolgen wie eine Stundung in Betracht kommen (Römermann Rn. 30). Insoweit haben durch die Covid-19-Pandemie bedingte Schließungsmaßnahmen nicht in jedem Fall zur Folge, dass ein Anspruch auf Herabsetzung der Gewerbemiete nach § 313 Abs. 1 BGB gegeben sein muss.

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>; Übersetzung in englischer Sprache, Stand: Die Übersetzung berücksichtigt die Änderung(en) des Gesetzes durch Artikel 4 Abs. 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719), abrufbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html.
- EGBGB: Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/egbgb/BJNR006049896.html>.
- Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Patentrecht vom 22.12.2020, abrufbar unter [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*\[@attr_id=%27bgbl120s3328.pdf%27\]#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s3328.pdf%27%5D_1611752324750](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*[@attr_id=%27bgbl120s3328.pdf%27]#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s3328.pdf%27%5D_1611752324750).
- Römermann: Mietrechtliche „Blitzgesetzgebung“ in Pandemiezeiten, Vermutung einer Geschäftsgrundlagenstörung und Prozessbeschleunigung, NJW 2021, 265 ff.
- WD 7 - 3000 - 062/20: Sachstand der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages „Die Pflicht von Gewerbemietern zur Mietzahlung während der COVID-19-Pandemie“, WD 7 - 3000 - 062/20 vom 02.06.2020, S. 9 ff., abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/705404/da9ec46a07f3c8de34d20a20f982888f/WD-7-062-20-pdf-data.pdf>.
- WD 7 - 3000 - 103/20: Dokumentation der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages „Die Störung der Geschäftsgrundlage im Gewerbemietrecht und die COVID-19-Pandemie“, WD 7 - 3000 - 103/20 vom 16.09.2020, abrufbar unter <https://www.bundestag.de/resource/blob/800642/dfceadf072f921d17236651e49ca5327/WD-7-103-20-pdf-data.pdf>.
