

*Henrike Butenberg
Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

**Herbstveranstaltung
des Deutschen Mietgerichtstages 01.10.2021**

***Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf
bestehende Mietverhältnisse
Hinweise zur Vertragsgestaltung***

ETL Müller, Hillmayer & Kollegen Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Kanzlei für privates Immobilienrecht
Maria-Theresia-Str. 32 • 81675 München • Tel. 089 99 83 88-16 • Fax 089 99 83 88 41
www.mueller-hillmayer.de • E-Mail: h.butenberg@mueller-hillmayer.de

Gliederung

- ▶ **Aktuelle OLG Entscheidungen zu COVID bedingten behördlichen Schließungen/Auflagen in der Gewerberaummieta**
- ▶ **Prüfung ob COVID bedingte behördliche Schließungen/Auflagen einen Mietmangel mit der Konsequenz der Mietminderung darstellen**
- ▶ **Prüfung ob COVID bedingte behördliche Schließungen/Auflagen über die Unmöglichkeit der Vermieterleistung zu lösen sind**
- ▶ **Prüfung ob COVID bedingte behördliche Schließungen/Auflagen über die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu lösen sind**
- ▶ **Umgang mit im Mietvertrag vorhandenen Force-majeure-Klauseln**
- ▶ **Risikoverteilung bei Neuabschluss oder Änderung des Mietvertrages**
- ▶ **Regelungen im Übrigen bei Neuabschluss/Änderung MV**

Aktuelle OLG-Rechtsprechung

- ▶ **OLG München** Hinweisbeschluss vom 17.02.2021 - 32 U 6358/20
NJW 2021, 948
- ▶ **OLG Karlsruhe** Urteil vom 24.02.2021 - 7 U 109/20
- ▶ **OLG Dresden** Urteil vom 24.02.2021 – 5 U 1782/20
NJW 2021, 953
- ▶ **OLG FF am Main** Urteil vom 19.03.2021 - 2 U 143/20
NZM 2021, 395
- ▶ **Kammergericht** Urteil vom 01.04.2021 - 8 U 1099/20
ZMR 2021, 579
- ▶ **OLG Köln** Hinweisbeschluss vom 31.05.2021 – 22 U 205/20
IMR 2021, 3125
- ▶ **OLG Schleswig** Urteil vom 16.06.2021 – 12 U 148/20
NZM 2021, 605

4 Verfahren sind vor dem BGH, erste mündliche Verhandlung dort am 01.12.2021

COVID-19 bedingte Geschäftsschließung ist kein Mietmangel

Mietminderung nach § 536 BGB

Keine Beschränkung durch Art. 240 § 2 EGBGB

Art. 240 § 2 EGBGB

„Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30.06.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.“

= Beschränkung Kündigungsrecht zur Bestandssicherung laut Gesetzesbegründung, ohne Aussage zur geschuldeten Miethöhe, siehe auch Aussage Justizministerium auf seiner Webseite

Gesetz in der Kürze der Zeit
so auch OLG-Rechtsprechung



COVID-19 bedingte Geschäftsschließung ist kein Mietmangel

§ 536 BGB

1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen **Mangel**, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

Vermieterverantwortung für baulichen Zustand

COVID bedingte Schließung weist nicht den erforderlichen Objektbezug auf:

Das ö.r. Gebrauchshindernis beruht nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjektes



COVID-19 bedingte Geschäftsschließung ist kein Mietmangel

Mieterverantwortung

für wirtschaftliche Verwendung, Lebensrisiko

gesetzliche pandemiebedingte Beschränkungen knüpfen an die betrieblichen Verhältnisse des Mieters, auch wenn Betriebszweck konkret vereinbart wird, dadurch keine Einstandspflicht im Falle der Betriebsuntersagung

Anders RG 09.11.1915 - III 145/15:

vollständig eingerichtetes Pachtlokal als Tanzlokal verpachtet, bei kriegsbedingter Schließung 50 %-ige Minderung



COVID-19 bedingte Geschäftsschließung ist kein Mietmangel

Frage, ob physische Beschaffenheit der Mietsache betroffen ist, bei den behördlichen Gebrauchsbeschränkungen in Bezug auf Mietobjekte mit weniger als 800 m² Fläche und damit Minderungsrechte gelten

Regelungen zur Nutzung abhängig von der Größe haben zwar Einfluss auf die Beschaffenheit des Mietobjektes, betreffen aber doch die unmittelbare Betriebsführung und damit das Verwenderrisiko des Mieters



COVID-19 bedingte Geschäftsschließung ist kein Mietmangel

- ▶ BGH Urteil vom 20.11. 2013 - XII ZR 77/12:
Mangel nur, wenn auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhend und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters
- ▶ BGH Urteil vom 13.07.2011-XII ZR 189/09 (Rauchverbot)
Vermieter muss Mietsache nur in einem Zustand übergeben und erhalten der dem Mieter die vertraglich vereinbarte Nutzung ermöglicht § 535 I 2 BGB
- ▶ Mieter trägt danach das **Verwendungsrisiko**, im Mietobjekt erfolgreich geschäftlich tätig zu sein, Verbot richtet sich gegen Mieter (Vertragsrisiko)
- ▶ so auch OLG FF, OLG Karlsruhe, OLG München, (bei KG Minderungsausschluss, OLG Dresden nimmt Ortbezogenheit an, lehnt aber Vermietersverantwortung ab)

COVID-19 bedingte Geschäftsschließung stellt keine Unmöglichkeit der Vertragspflicht des Vermieters dar

Unmöglichkeit § 275, 326 BGB

§ 275

„(1) Der Anspruch auf die Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.“

§ 326

„(1) Braucht der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 nicht zu leisten, entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung; ...“



COVID 19 bedingte Geschäftsschließung stellt keine Unmöglichkeit der Vertragspflicht des Vermieters dar

Unmöglichkeit § 275, 326 BGB

Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten, der Mieter ist von der Mietzahlungspflicht für die Dauer der Unmöglichkeit befreit, bis hin zur Kündigungsmöglichkeit (Bsp. Brand, Explosion, Untergang etc.)

Entscheidung des RG 20.02.1917 III 384/16:

Verpachtung eines eingerichteten Tanzlokals zum Betrieb eines Ballhauses, kriegsbedingtes Tanzverbot

Entscheidung: = unverschuldete nachträgliche Unmöglichkeit



COVID 19 bedingte Geschäftsschließung stellt keine Unmöglichkeit der Vertragspflicht des Vermieters dar

Mietsache steht jedoch faktisch weiter zur Verfügung

Betriebsschließung ist nicht gebäude- oder lagebezogen

Räume sind grundsätzlich wie geschuldet nutzbar

daher kein Fall der Unmöglichkeit auch nicht bei genauer und konkreter Mietzweckbestimmung



COVID 19 bedingte Geschäftsschließung stellt keine Unmöglichkeit der Vertragspflicht des Vermieters dar

So auch OLG Karlsruhe und OLG München:

Der Mieter kann die Vereinbarung eines bestimmten Mietzwecks nicht dahingehend verstehen, dass der Vermieter das Risiko für die Aufrechterhaltung einer allgemeinen Gesetzeslage übernimmt und verpflichtet ist, den Mieter vor einer pandemiebedingten Schließung zu schützen

OLG Frankfurt, OLG Dresden lehnen bereits die Anwendung der nach allgemeinem Schuldrecht zu beurteilende Unmöglichkeit nach Überlassung der Mietsache ab, als von §§ 536 ff BGB verdrängt aber wenn kein Mangel, dann gilt allgemeines Schuldrecht (Staudinger/Emmerich (2019) vor § 536 BGB Rn. 5 ff)

Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

Zunächst gilt **pacta sunt servanda** – Vertragstreue

Sodann gilt **vertragliche Regelung**
in Bezug auf die Regelung zur COVID-Pandemie

oder mögliche **Vertragsauslegung**
in Bezug auf die Regelung zur COVID-Pandemie

Bsp.

Umsatzmiete – Regelung zur Miethöhe (keine AGB-Prüfung)
beinhaltet bereits Beteiligung des Vermieters am Erfolg/Misserfolg,
auch bei vereinbarter Mindestmiete (wohl Verwenderrisiko Mieter)



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

erst als **Ausnahmevorschrift** gilt § 313 Abs. 1 BGB

von Art. 240 § 2 EGBGB nicht gesperrt:

Art. 240 § 2 EGBGB

„Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30.06.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.“

= Beschränkung Kündigungsrecht zur Bestandssicherung laut Gesetzesbegründung, ohne Aussage zur geschuldeten Miethöhe, siehe auch Aussage Justizministerium auf seiner Webseite

Gesetz in der Kürze der Zeit

und durch Art. 240 § 7 (als Auslegungsregel) bestätigt, siehe später



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

§ 313 BGB

„(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages gemacht worden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrages 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.“



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 313 BGB sind:

1. ein tatsächliches Element
2. ein hypothetisches Element
3. ein normatives Element

Konsequenz ist dann die Vertragsanpassung:

Mietreduktion, Stundung, Flächenreduktion für die Dauer der Krise

(allerdings keine Anpassung bei Krisengewinnern, da § 313 kein Regulativ für Chancengerechtigkeit sondern für Krisenanpassung)



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

1. Tatsächliches Element:

Vorstellung ist nicht Vertragsinhalt geworden,
aber erkennbare einzelne und vom Vertragspartner nicht
beanstandete Annahme,
oder gemeinsame Annahme,
dass Betriebsführung/Nutzung ohne staatliche
Beschränkungen/außergewöhnliche Umstände möglich

idR außerhalb der Sphären von Vermieter und Mieter liegende
nicht vorhersehbare Umstände



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

1. Tatsächliches Element:

a)

- Haben beide Parteien das angenommen, dann WGG
- Haben die Parteien sich darüber keine Gedanken gemacht, dann Lücke mit Vertragsauslegung ob Geschäftsgrundlage
- Haben die Parteien hierzu keine übereinstimmenden Vorstellungen gilt das grundsätzlich beim Mieter liegende Verwendungsrisiko, keine weitere Prüfung des § 313 BGB

b)

Schwerwiegende Änderung dieser Annahme nach Vertragsschluss
„große Geschäftsgrundlage“

immer dann, wenn Erwartung, dass sich die politischen,
wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen des MV nicht
durch Krieg, Katastrophe, etc. ändern



Wegfall der Geschäftsgrundlage durch COVID-19 bedingte Geschäftsschließung nach Art. 240 § 7 EGBGB

Zum 01.01.2021 in Kraft getretene gesetzliche **Vermutung** dass sich durch die COVID-19 bedingte Schließung eine Geschäftsgrundlage des Mietvertrages schwerwiegend verändert hat,
= die nach § 313 BGB eine große Geschäftsgrundlage darstellt

Art. 240 § 7 EGBGB

„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 BGB, der zur **Grundlage des Mietvertrages geworden** ist, nach Vertragsschluss **schwerwiegend verändert** hat.“



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB, Art. 240 § 7

1. Tatsächliches Element:

gemeinsame Annahme, dass Betriebsführung/Nutzung ohne staatliche Beschränkungen oder außergewöhnliche Umstände möglich ist: Es ist **davon auszugehen**, dass es die gemeinsame Vorstellung der Mietvertragsparteien bei Vertragsschluss war, dass die Öffnung des Ladengeschäftes möglich ist

Vermutung nach Art. 240 § 7

kann vom **Vermieter widerlegt** werden

(z.B. durch Risikoklauseln im Mietvertrag, Korrespondenz)



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

1. Tatsächliches Element:

OLG Dresden:

„Zur Geschäftsgrundlage der Parteien als Vermieterin und Mieterin von Geschäftsräumen zur Nutzung als Textileinzelhandelsgeschäft gehört die Vorstellung, dass es nicht zu einer Pandemie mit weitgehender Stilllegung des öffentlichen Lebens infolge pandemiebedingter Nutzungsuntersagung und -beeinträchtigungen kommen würde, sodass das Auftreten der Pandemie mit den entsprechenden weitreichenden staatlichen Eingriffen in das wirtschaftliche und soziale Leben eine schwerwiegende Änderung der für die Vertragslaufzeit vorgestellten Umstände bedeutet und damit das tatsächliche Element der Störung der Geschäftsgrundlage verwirklicht.“



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

2. Hypothetisches Element:

Hätten die Parteien bei Kenntnis der Änderung den Vertragsinhalt **anders geregelt.**

Mieter muss glaubhaft machen, dass bei Kenntnis der pandemiebedingten Umstände der Mietvertrag nicht, wie erfolgt, **geschlossen worden wäre**

(hätten vernünftig wirtschaftlich Denkende anderes vereinbart - einseitige Risikoverteilung eher unwahrscheinlich)



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

3. Normatives Element:

Anpassung unter Berücksichtigung der Umstände des **Einzelfalls**,
der gesetzlichen und vertraglichen **Risikoverteilung**,
soweit **Festhalten am Vertrag unzumutbar**
mit Recht und Gerechtigkeit nicht mehr zu vereinbare
Grenzziehung schwierig, ist dem WGG als Korrektur
wesensimmanent



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

3. Normatives Element:

Einzelfall:

Unzumutbarkeit als Existenzbedrohung/Existenzgefährdung
abhängig von:

Saisongeschäft, Branche, Auffangmöglichkeiten, Rücklagen,
Mutterunternehmen, Unterstützungsleistungen, gesundes
Unternehmen, Hilfsmaßnahmen, noch vorhandener Warenwert,
Nachholeffekt



Wegfall der Geschäftsgrundlage § 313 BGB

3. Normatives Element:

Risikoverteilung:

je weiter von der Vorstellungsmöglichkeit der Parteien entfernt desto weniger im Verwenderrisiko, wohl in keinerlei Risikosphäre (OLG München)

Mieter übernimmt gesamtgesellschaftliche Aufgabe an der der Vermieter beteiligt wird, letztlich Zufall, wen das Vertragsrisiko trifft, Vermieter wäre keine Wiedervermietung möglich)

Unzumutbarkeit:

Ausnahmetatbestand, Existenzbedrohung?



3. Normatives Element

Konsequenz: **Vertragsanpassung**

OLG Dresden, KG, OLG Köln:

50 % Lösung unter Abzug von Hilfen und anderen Einnahmen laut OLG Dresden liegt Erheblichkeit vor, da Schließung länger als ein Monat, wirtschaftliche **Existenzbedrohung muss nicht vorliegen** (entsprechend Kündigungstatbestand bei mehr als einer Monatsmiete)

laut KG wird wirtschaftliche **Existenzbedrohung** bei Schließung länger als einen Monat **vermutet**



3. Normatives Element

OLG Köln hält eine Reduktion der Miete um 50 % grundsätzlich für gerechtfertigt, es fehlte vorliegend jedoch der Mietervortrag zur Unzumutbarkeit, **ob Existenzbedrohung** erforderlich **blieb offen**

OLG München, OLG Karlsruhe:

Frage der **Zumutbarkeit** des **Einzelfalls** und der Überschreitung der **Opfergrenze** – untragbares Ergebnis, abhängig von **Einzelumständen** (Laufzeit, Kündbarkeit, Miethöhe, Weiternutzungsmöglichkeit) und den vorzutragenden **konkreten wirtschaftlichen Verhältnissen**

OLG München fordert **keine Existenzbedrohung**, weil Risiko keiner Partei zugeordnet, möglich auch Stundung



3. Normatives Element

Laut OLG Frankfurt war die Einwendung nach § 313 BGB im dortigen Urkundenprozess unstatthaft, fordert aber grundsätzlich ein ohne Anwendung des § 313 **untragbares Ergebnis, jedoch keine Existenzgefährdung erforderlich.**

Es sei nicht denkbar, dass keine der Parteien das Risiko zu tragen habe, das Risiko sei vollständig einer Partei zuzuordnen, da kein Mangel vorliege sei das **Verwendungsrisiko des Mieters** betroffen.



Zusammenfassung:

Die Auswirkung pandemiebedingter Schließungsanordnungen wird regelmäßig über die Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage zu entscheiden sein nach § 313 BGB, soweit Mietverträge betroffen, die vor Beginn der Pandemie 08.03.2021 geschlossen wurden,
Art. 240 § 1 Abs. 1 Satz 1 EGBGB schließt das nicht aus.

Art. 240 § 7 schafft nur eine Vermutungswirkung hinsichtlich des tatsächlichen Elements hingegen keine Regelung des normativen Elements – der Risikoverteilung!

Ist Art. 240 § 7, § 313 BGB rückwirkend anwendbar?

ja wenn Auslegungsregelung

verfassungsrechtlich problematisch wenn neues Gesetz



Zusammenfassung:

Nicht übereinstimmend geklärt ist danach aktuell das normative Element: ob Existenzgefährdung, -bedrohung erforderlich?

Konsequenz:

Mietreduktion, Flächenreduktion, Stundung, erweiterter Mietzweck für den Zeitraum der Krise

Wirkung nicht kraft Gesetzes, sondern Anspruch des Mieters, Einrede gegen Mietforderung und Kündigung

Achtung Schriftform bei Vertragsanpassung für mehr als 12 Monate

§ 313 BGB ist kein Regulativ für einen gesamtgesellschaftlichen Lastenausgleich, sondern **ausnahmsweise** nur für innervertragliche Beziehungen.

Umgang mit im Mietvertrag vorhandenen Force-Majeure-Klauseln

geregelt werden durch solche „**Höhere Gewalt Klauseln**“ die rechtlichen Beziehungen der Vertragsparteien im Falle von höherer Gewalt unter Aufzählung von Beispielsfällen wie Krieg, Naturkatastrophen, Streiks und „**sonstige Fälle höherer Gewalt**“

in der Regel durch AGB vereinbart = für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert, Mehrfachverwendungsabsicht

Gegenteil durch Individualklausel vereinbart = ausgehandelt und zur Disposition gestellt



Umgang mit im Mietvertrag vorhandenen Force-Majeure-Klauseln

Bekannt sind solche Klauseln aus Kauf- und Lieferverträgen.

In der Regel wird eine Anzeigepflicht vereinbart, wenn ein Fall höherer Gewalt vorliegt und in der Folge die Konsequenzen daraus geregelt

Das BGB kennt höhere Gewalt nur bei Hemmung der Verjährung § 206 BGB und bei Haftung des Gastwirtes § 701 Abs. 3 BGB, spezielle vertragsrechtliche Regelungen für Fälle der höheren Gewalt kennt das BGB hingegen nicht.

was gilt wenn die COVID-Pandemie nicht ausdrücklich erwähnt wird



Umgang mit im Mietvertrag vorhandenen Force-Majeure-Klauseln

BGH Urt. vom 30.05.1974-III ZR 190/71 definiert höhere Gewalt:
„**Außergewöhnliches, betriebsfremdes, von außen** durch elementare Naturkräfte oder Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung **unvorhersehbar** ist und mit wirtschaftlich erträglichen Mitteln auch durch äußerste Sorgfalt **nicht verhütet** oder unschädlich gemacht werden kann.“

Entsprechend den Erklärungen des auswärtigen Amtes und der WHO kann die COVID-Pandemie wohl darunter subsumiert werden

jedenfalls zum Zeitpunkt ihres Ausbruches! – jetzt ist COVID nicht mehr unbekannt und unvorhersehbar, daher Geltung der Klausel nur für Altverträge



Umgang mit im Mietvertrag vorhandenen Force-Majeure-Klauseln

In Betracht kommt über die Force-Majeure-Klausel, die Regelung der Anpassung des Vertrages, Mietreduktion, Kündigungsrechte, Stundung, Flächenreduktionen, etc. bei Eintritt der höheren Gewalt

Prüfungsmaßstab hierfür sind bei Regelung durch AGB

§§ 307 Abs. 1, 307 Abs. 2, 305c BGB:

AGB in der Regel gegenüber Unternehmern/Gewerberaummietern

rein objektive Auslegung

ausgehend vom Wortlaut

dem Verständnis der redlichen Vertragspartei entsprechend

nach den Grundsätzen der kundenfeindlichsten Auslegung bei Alt.

Risikoverteilung bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages:

(nicht mehr durch eine Force-Majeure-Klausel die COVID nicht ausdrücklich benennt, s.o.)

„Dem Mieter ist bekannt, dass der Bund, die Länder und die Kommunen zur Bekämpfung der in Deutschland Anfang 2020 aufgetretenen Covid-19-Pandemie das öffentliche Leben stark eingeschränkt haben (sog. Lockdown). Bei Abschluss dieses Mietvertrages ist für die Parteien nicht absehbar, ob und inwieweit es durch staatliche Maßnahmen oder notwendige Schutzmaßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie, einer ähnlichen Krankheit, sei sie bei Abschluss des Mietvertrages bekannt oder unbekannt, oder während der Dauer der Feststellung einer sonstigen zukünftigen epidemischen oder pandemischen Lage von nationaler Tragweite (nachstehend kurz „Maßnahmen“) zu Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs kommt.



Risikoverteilung bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages:

Der Mieter mietet die Räume gleichwohl ungeachtet des ihm bekannten Risikos zum jetzigen Zeitpunkt an. Die Parteien sind sich einig darüber, dass der Mieter sich im Falle einer Beeinträchtigung des Mietgebrauchs infolge von Maßnahmen nicht auf allgemeine und mietrechtliche Gewährleistungs- und Gestaltungsrechte (insbesondere Minderung, Schadenersatz, Kündigung) und nicht auf eine Störung der Geschäftsgrundlage beziehen kann. Der Mieter verzichtet insoweit angesichts der ihm bewussten Übernahme des Verwendungsrisikos auf sämtliche ihm eventuelle aus und im Zusammenhang mit solchen Maßnahmen zustehende Gewährleistungs- und Gestaltungsrechte und auf ein Recht auf Anpassung des Vertrages.“ (– oder umgekehrt)

Fraglich ob wirksam nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB wegen unangemessener Benachteiligung

Regelungen bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages in Bezug auf COVID-Pandemie oder vergleichbare Umstände:

Bei Vertragsverlängerung (nicht bei Optionsausübung):

„in Bezug auf COVID-Auswirkungen stellen wir uns so, als sei die Vertragsverlängerung bereits im Ursprungsmietvertrag angelegt gewesen“

Regelung zur Verzögerung der Übergabe bei Errichtungsverpflichtung des Vermieters wegen COVID zur Vermeidung des § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB (§ 308 Nr. 1, 2 BGB auch über § 307 BGB), daher aber fester Zeitpunkt in der Zukunft oder Lösungsrecht des Mieters erforderlich

Ausschluss SEA durch von COVID bedingter verzögerter Übergabe soweit kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, trotz Kardinalpflicht



Regelungen bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages in Bezug auf COVID-Pandemie oder vergleichbare Umstände:

Vereinbarung eines Termins ab dem erst der Mieter Investitionen in Bezug auf die Mietsache tätigt (Arbeitsverträge, Ausstattung), § 254

Versicherungspflichten (Betriebsschließungsversicherung aufgrund behördlicher Anordnungen) zum Abschluss und Aufrechterhaltung versicherte Risiken sind zu beschreiben (Transparenz), abh. vom aktuellen Versicherungsmarkt

Regelungen zum Umgang mit beschränkter Belegung der Mietfläche, Hygienemaßnahmen, weniger Publikum/Umsatzrückgang



Regelungen bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages in Bezug auf COVID-Pandemie oder vergleichbare Umstände:

Ausschluss der Haftung zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht wirksam möglich, da Kardinalpflicht des Mieters betroffen aber ggf. Erweiterung des Mietzwecks, soweit kein Konkurrenzschutz betroffen oder die Einstandspflicht des Vermieters für die Geeignetheit

Einhaltungspflicht behördlicher Maßnahmen durch den Mieter in Einkaufszentren, soweit in Bezug auf Beschaffenheit und Lage Mieterpflichten ausdrücklich ausgeschlossen werden

Vereinbarung einer Betriebspflicht, entfaltet jedoch bei behördlicher Betriebsuntersagung keine Wirkung

Hinweispflichten des Mieters auf Existenzbedrohung



Regelungen bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages in Bezug auf COVID-Pandemie oder vergleichbare Umstände:

Sonderkündigungsrecht des Mieters bei COVID-Pandemie bedingter behördlicher Schließung wohl nicht über den § 313 Abs. 3 BGB hinaus wirksam möglich, wegen unangemessener Benachteiligung des Vermieters, wegen Bestandsschutz von Mietverträgen (widerspricht Kü.verbot befristeter MV, kein Vertretenmüssen des Vermieters und Schließung nur vorübergehender Natur)

Mietreduktion, soweit der Mieter unmittelbar (beim Lebens- und Verwenderrisiko des Mieters muss es verbleiben) von der behördlichen Maßnahme betroffen ist, evt. gegen Kompensation z.B. längere Vertragslaufzeit

Ausschluss der verschuldensunabhängigen Garantiehaftung des Vermieters



Regelungen bei Neuabschluss/Änderung eines Mietvertrages in Bezug auf COVID-Pandemie oder vergleichbare Umstände:

Hinweispflicht auf eigene Coronakrankheit oder die der Mitarbeiter dürfte wirksam nur vereinbart werden können, wenn kein Verstoß gegen DSGVO damit verbunden ist und die Information im Interesse des Vermieters liegt, zu seinem Schutz oder zum Schutz Dritter. Dann dürfte sich die Verpflichtung aber bereits als Nebenpflicht aus dem MV ergeben

Ausschluss der verschuldensunabhängigen Garantiehafung des Vermieters



Bleiben Sie gesund !