



## KONSEQUENZEN DES „LOCKDOWNS“ FÜR GEWERBEMIETER UND -VERMIETER

Der fortlaufende Anstieg der COVID-19 Infektionen und das Bestreben nach einer bundesweit einheitlichen Regelung für einen sog. „**Lockdown**“ waren Anlass eines gemeinsamen Beschlusses der Bundeskanzlerin sowie der Regierungschefinnen und -chefs der Länder vom 13. Dezember 2020.

Der Beschluss nimmt unter anderem **gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse** in den Blick. Er sieht vor, dass für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind, gesetzlich vermutet werden soll, dass erhebliche (Nutzungs-)Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 BGB darstellen können. Damit sollen Verhandlungen zwischen Gewerbemieter bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht werden.

Hintergrund dieser Regelung ist die noch nicht abschließend geklärte Rechtslage, **ob Mieter die Miete mindern oder sogar den Mietvertrag kündigen dürfen, wenn diese von staatlichen Anordnungen betroffen sind**. Zu denken ist vor allem an die vielen Restaurants, Hotels, Betriebe im Bereich der Körperpflege, aber nun auch an den Einzelhandel, der aufgrund der bereits geltenden Regelungen geschlossen bleibt. Die von diesen Regelungen betroffenen Betriebe haben zum Teil monatelang aufgrund staatlicher Schließungsanordnungen auf Einkünfte verzichtet, müssen aber ihren Verpflichtungen – vor allem der Verpflichtung zur Zahlung der monatlichen Miete/Pacht – vollständig nachkommen.

Der Beschluss befasst sich nicht mit der weitergehenden Frage, ob Mieter und Pächter bestehende Miet- und Pachtverhältnisse kündigen können. Denn die Kündigung setzt neben dem Vorliegen einer gestörten Geschäftsgrundlage weiter voraus, dass das Festhalten am Vertrag unzumutbar geworden ist. Das wiederum ist in jedem einzelnen Fall unter Berücksichtigung aller Umstände zu bewerten.

### Das sollten Sie nun wissen

Aufgrund dieses Beschlusses dürfte **Mietern** und **Pächtern** das Nachverhandeln bestehender Verträge erleichtert werden, denn daraus ergibt sich, dass Mietern und Pächtern ein Recht auf Anpassung bestehender Miet- und Pachtverträge zustehen kann. Es gilt daher, Kontakt zum Vermieter oder Verpächter aufzunehmen und gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.



**Vermieter** und **Verpächter** hingegen sollten Vorsicht walten lassen und sich auf Verhandlungen nur dann einlassen, wenn der Betrieb des Mieters oder Pächters tatsächlich von der allgemeinen Schließungsanordnung betroffen ist. Eine Verhandlungspflicht besteht hingegen nicht, wenn der Betrieb des eigenen Mieters oder Pächters aufgrund eines betriebseigenen COVID-19-Ausbruchs geschlossen bleiben musste.

Für beide Seiten empfiehlt es sich, einen fairen Interessenausgleich zu suchen, der die langfristigen Konsequenzen für das Vertragsverhältnis im Blick behält.

Nicht zu vergessen ist, dass auch nach dem neuen Beschluss kein Automatismus zu Lasten oder Gunsten der einen oder anderen Seite besteht. Der Tatbestand der „Störung der Geschäftsgrundlage“ bleibt eine ausfüllungsbedürftige Generalnorm mit allen Möglichkeiten, Einzelfallgerechtigkeit walten zu lassen. Die Umstände des Einzelfalls bleiben entscheidend.

### Ausblick

Die Bundesjustizministerin Christine Lambrecht (SPD) kündigte schon im November an, kurzfristig eine vergleichbare Regelung als Gesetzesvorschlag in den Bundestag einbringen zu wollen. Wir werden Sie hierüber informieren.

\*\*\*

**Die Autorin Devora Kacheva sowie Ihre gewohnten Ansprechpartner im Kompetenzteam Immobilien und gewerbliche Miete stehen Ihnen für Fragen gern zur Verfügung!**

**Dr. Michael Tigges, LL.M., M.M.**

+49 211 8687 178 | [tigges@tigges.legal](mailto:tigges@tigges.legal)

**Marius Rosenberg**

+49 211 8687 220 | [rosenberg@tigges.legal](mailto:rosenberg@tigges.legal)

**Dr. Dominik Wagner, LL.M.**

+49 211 8687 125 | [wagner@tigges.legal](mailto:wagner@tigges.legal)

**Gisela Hebrant, LL.M.**

+49 211 8687 185 | [hebrant@tigges.legal](mailto:hebrant@tigges.legal)

**Devora Kacheva**

+49 211 8687 146 | [kacheva@tigges.legal](mailto:kacheva@tigges.legal)



TIGGES Rechtsanwälte und Steuerberater Partnerschaft mbB

Zollhof 8 | 40221 Düsseldorf

© TIGGES Rechtsanwälte 2020 | [www.tigges.legal](http://www.tigges.legal)