

## „RECHT INFORMIERT“

- zu pandemiebedingten Gesetzesänderungen im Gewerbemietrecht –

Der Deutsche Bundestag hat mit Wirkung zum 31.12.2020 die angekündigte **Änderung im Gewerbemietrecht** vollzogen!

Die NEUE Vorschrift des § 7 zu Art. 240 EGBGB enthält nun folgende Regelung für Miet- und Pachtverträge:

### **§ 7 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 anzuwenden.*

Diese gesetzliche Regelung gilt für alle Arten von Gewerbemietverhältnissen und damit auch für die **Betreiber von Versammlungsstätten**, die ihr „Haus“ z.B. von der Stadt oder einem Dritten gemietet oder gepachtet haben. Für eine Reihe von Messegesellschaften, Kongresszentren, Mehrzweckhallen und Kultureinrichtungen wird dies erhebliche Bedeutung haben, da für eine Reduzierung der Höhe des Mietzinses/Pacht nunmehr ein gesetzlicher „Einstieg“ vorhanden ist.

Betreiber von Versammlungsstätten sind in zweierlei Hinsicht betroffen. Auf der einen Seite als Mieter/Pächter des Objekts (z.B. gegenüber der Stadt) und auf der anderen Seite als Vermieter oder Verpächter gegenüber Servicepartnern, Gastronomie und Veranstaltern.

### **§ 313 BGB / Störung der Geschäftsgrundlage**

*(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des 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 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 Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Vertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, knüpft im Ausgangspunkt an eine staatliche Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie an. Die staatliche Maßnahme muss die Verwendbarkeit des Betriebs des Mieters/Pächters einschränken und sich dafür auf die Mietsache/Pachtgegenstand selbst oder den darin ausgeübten Betrieb des Mieters/Pächters beziehen. Die Verwendbarkeit muss aufgehoben oder jedenfalls erheblich eingeschränkt sein. **Ein typisches Beispiel für die Aufhebung sind die aktuellen Untersagungsverfügungen für Veranstaltungen im Zuge des Lockdowns.**

**Rechtsfolge:** Die Regelung schafft eine tatsächliche Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Vertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Als Folge ist der Mieter/Pächter berechtigt eine vertragliche Anpassung/ Minderung der Höhe des Miet-/ bzw. Pachtzinses zu verlangen. Eine solche Anpassung wird voraussichtlich auch rückwirkend also für den Zeitraum bis März 2020 möglich sein. Wir erwarten für den Regelfall eine ausgeglichene hälftige Risikoverteilung, sodass ein Mieter/Pächter eine Minderung bis zu 50 % der vereinbarten Miete/Pacht bei vollständigem Lockdown verlangen kann.

**In einer lesenswerten Entscheidung des Landgerichts Mönchengladbach aus November 2020 (AZ: 12 O 154/20)** wurde eine solche rückwirkende Anpassung im Gewerbemietrecht anerkannt. Der Gesetzgeber ist mit seiner Neuregelung allerdings über die Entscheidung des LG Mönchengladbach hinaus gegangen und lässt eine Minderung nicht nur bei vollständigem Lockdown, sondern bereits bei erheblichen Einschränkungen des Betriebes zu.

**Beachte:** Die neue gesetzliche Vermutungsregelung zu Gunsten des Mieters/Pächters wird in solchen Fällen keine Anwendung finden, in denen der zu beurteilende Vertrag bereits klare Aussagen zu einer Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien enthält. Sind im Vertrag oder in AGB Regelungen zur „Betriebsunterbrechung-/störung“ oder zu Ereignissen von „Höherer Gewalt“ enthalten, können diese (je nach Inhalt) den Ausschluss der neuen gesetzlichen Vermutungsregelung zur Folge haben. Dies gilt grundsätzlich auch für aktuelle Vertragsverhältnisse, die während der COVID-Pandemie abgeschlossen werden.

**Damit die (Vielzahl) zu erwartender Rechtsstreitigkeiten möglichst beschleunigt abgewickelt werden kann, hat der Deutsche Bundestag noch im Dezember auch die Zivilprozessordnung angepasst:**

#### **§ 44 EGZPO Vorrang- und Beschleunigungsgebot**

(1) *Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie sind vorrangig und beschleunigt zu behandeln.*

(2) *Im Verfahren nach Absatz 1 soll ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klagschrift stattfinden.“*

(3)

#### **Hinweis in eigener Sache**

WEBINAR am 13. Januar 2021: Für alle KollegInnen, die unsere aktuellen C-19 Vertragsbausteine (Dezember 2020) in unserem Webshop bereits erworben haben (oder noch erwerben) führen wir am 13.01.2020 ein dreistündiges Webinar (ab 9:30 Uhr) durch. Eine Teilnahme (je Haus) beläuft sich als „Neujahrgeschenk“ auf lediglich 180 € zzgl. MwSt. Wenn Sie sich noch anmelden möchten schicken Sie mir einfach eine E-Mail bis spätestens Dienstag den 12.01.2020.

**Wir werden Sie auch in 2021 „RECHT INFORMIERT“ halten!**