

# Stellungnahme

---

**Ankündigung des BMJV zur  
Schaffung eines CORONA-bedingten  
Rechtsanspruchs auf Vertragsanpassung im  
Gewerbemietrecht**

Ein CORONA-bedingter Rechtsanspruch des Gewerbemieters auf Vertragsanpassung wird aus nachfolgenden Gründen nicht befürwortet:

#### **Im Einzelnen:**

##### **Kein Gesetzgebungsbedürfnis**

Es besteht kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis. Kein nachhaltig agierender Vermieter hat ein wirtschaftliches Interesse, gerade langjährige zuverlässige Mieter sehenden Auges in die Insolvenz laufen zu lassen, um sie dann als Mieter mit uneinbringlichen Mietforderungen zu verlieren. Vermieter und Mieter agieren daher vielfach partnerschaftlich und suchen nach wirtschaftlich interessengerechten Lösungen, um wirtschaftlich schwierige Zeiten gemeinsam zu überstehen. Dies haben die bisherigen Erfahrungen der Pandemiezeit nachhaltig bewiesen.

##### **Keine Regelungslücke im Zivilrecht**

Es besteht keine Regelungslücke. Soweit Ansprüche auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage oder Mietminderung ausnahmsweise in Betracht kommen, sind die Voraussetzungen in §§ 313 ff und §§ 535 ff BGB bereits abschließend geregelt.

##### **Mietrechtlichen Grundsätze des BGB**

Eine spezielle CORONA-Regelung zur mietrechtlichen Vertragsanpassung oder gar Vertragsbeendigung bei gescheiterter Vertragsanpassung verstößt diametral gegen die originären Grundsätze des Mietrechts. Denn nach der mietvertraglichen Risikoverteilung trägt der Mieter selbst regelmäßig das Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko der Mietsache.

Die fehlende Zugangsmöglichkeit bzw. die fehlende Erreichbarkeit einer Mietsache und hieraus resultierende Umsatzeinbußen können zwar eine Beeinträchtigung darstellen, die Ansprüche des Mieters begründen. Dies setzt jedoch einen unmittelbaren Objektbezug der jeweiligen Beschränkung voraus. Bei Nutzungshindernissen durch behördliche Anordnungen, fehlt es jedoch regelmäßig am konkreten Objektbezug, so dass dann i.d.R. auch kein mietvertraglicher Anspruch auf Reduzierung der Miete oder ein Anspruch auf Vertragsanpassung in Betracht kommt.

Dies betrifft damit auch Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz. Beispiele sind Schutzmaßnahmen gem. §§ 28, 28a IfSG, die Anordnung von Quarantäne gem. § 30 IfSG oder die Anordnung eines beruflichen Tätigkeitsverbots gem. § 31 IfSG. Zwar wirken sich diese Maßnahmen auf die Benutzbarkeit der Mietsache aus. Gesetzliches Ziel ist jedoch der Schutz der Allgemeinheit vor der Ausbreitung ansteckender Krankheiten (siehe § 1 IfSG), was regelmäßig nicht im vertraglichen Verantwortungsbereich des Vermieters liegt. Die Maßnahmen haben also nicht Ihre Grundlage in der Beschaffenheit der Mietsache. Oder um es kurz zu sagen: Der

Vermieter hat darauf keinen Einfluss im Rahmen der Gebrauchsüberlassung, wie zum Beispiel auf die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften. Corona verwirklicht damit das Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko der Mietsache und das liegt in der Regel beim Mieter.

### **Einzelfallbezug durch Rechtsprechung**

Die Beeinträchtigungen durch CORONA dauern an und erfordern eine sich ständig ändernde Neubewertung der CORONA-bedingten Beeinträchtigungen. Die Rechtsprechung gewährleistet hierbei die sachgerechte Bewertung von Einzelfällen auf der Grundlage der individuellen vertraglichen Situation und des jeweils relevanten Infektionsgeschehens vor Ort. Eine bundesweite gesetzliche CORONA-Regelung im BGB könnte das nicht leisten.

So wurden die o.g. mietrechtlichen Grundsätze durch erste zivilgerichtliche Entscheidungen bestätigt (siehe z.B. LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 07.08.2020 - 2-05 O 160/209 LG Zweibrücken, Urteil vom 11.09.2020 – HK O 17/20), in denen insbesondere auch Ansprüche auf Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage abgelehnt werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Einzelfälle, insbesondere auch bei fortdauernden CORONA-bedingten Beeinträchtigungen, durch die Gerichte vor Ort anders bewertet werden.

Beispielhaft ist eine am 05.11.2020 veröffentlichte Entscheidung des LG München I (Endurteil vom 22.09.2020, Az. 3 O 4495/20). Hier wurde in einem besonderen Einzelfall entschieden, dass die CORONA-bedingten Beschränkungen nicht in den Risikobereich der beklagten Mieterin fallen. Verallgemeinern lässt sich diese erstinstanzliche Entscheidung jedoch nicht. Denn hier hatte der vertraglich vereinbarte Verwendungszweck eine besondere wirtschaftliche Bedeutung für die Vertragsparteien, für den der Vermieter nach der Auslegung des Vertrages mietvertraglich eintreten wollte. Damit war in diesem Einzelfall nicht nur die ordnungsgemäße Gebrauchsüberlassung der Mietsache geschuldet, sondern auch die Gewährleistung des Verwendungszweckes. Diese herausgehobene Bedeutung des vertraglich vereinbarten Mietzweckes unterscheidet diesen Fall von den o.g. bislang veröffentlichten Entscheidungen, in denen Gerichte bestätigen, dass auch in Corona-Zeiten regelmäßig keine Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung der Miete bestehen.

### **Gesetzgebungskompetenz der Länder und regionale Unterschiede staatlicher Eingriffe**

Das regionale Infektionsgeschehen, die jeweiligen Länderverordnungen und das kommunale Vorgehen vor Ort sind bundesweit sehr heterogen. Genauso heterogen wirken sich demzufolge staatliche CORONA-Eingriffe auf das jeweilige Gewerbe vor Ort aus. Dieser Einzelfallbezug, der insbesondere durch die Gesetzgebungskompetenz der Länder und das Zusammenwirken mit den Kommunen geprägt ist, kann nicht durch bundesgesetzliche Gleichmacherei ausgehebelt werden.

### **Wirtschaftliche Individualität der einzelnen Vertragsverhältnisse**

Neben der Art des jeweiligen Gewerbes hat insbesondere auch das wirtschaftlichen Kräfteverhältnis zwischen Vermieter und Mieter sehr individuelle Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der jeweiligen Vertragsparteien. Es gibt insbesondere auch viele Mietverhältnisse, bei denen der Mieter im Vergleich zum Vermieter nicht besonders schützenswert ist, weil er sich in einer stärkeren wirtschaftlichen Position befindet. Sachgerechte Lösungen werden auch aus diesen Gründen je nach Konstellation individuell gefunden. Gesetzliche Gleichmacherei hilft da nicht weiter und ist kontraproduktiv.

### **Risiko einer Banken- und Immobilienkrise durch BGB-Eingriff**

Jetzt generelle gesetzliche Änderungen der Risikoverteilung zu erlassen, würde zu einem wahren Flächenbrand führen. Die dann sofort notwendige Neubewertungen der Immobilien würde eine neue Banken- und Immobilienkrise auslösen.

Bisher galt die Richtlinie, dass den betroffenen Unternehmen direkt und unbürokratisch geholfen wird, um einen Flächenbrand bei allen Unternehmen einer Branche und bei allen Wirtschaftszweigen zu verhindern. Hierbei muss es bleiben.

Eine Änderung der gesetzlichen Regelung zur Störung der Geschäftsgrundlage würde diese Wirtschaftspolitik der Bundesregierung konterkarieren. Eine spezielle CORONA- Regelung zur mietrechtlichen Vertragsanpassung erhöht das gesamtwirtschaftliche Risiko, dass zu der Gesundheits- und Wirtschaftskrise auch noch eine Banken- und Immobilienkrise hinzukommt. Denn der Bestand an Gewerbeimmobilien dient in erheblichen Umfang als Sicherheit für laufende Darlehen. Die Werthaltigkeit dieser Sicherheiten wird über Mieteinnahmen abgebildet.

Dauerhaft geringere Mieteinnahmen per Gesetz und schon allein gesetzlich begründete Unsicherheiten führen daher zwingend zu Wertberichtigungen, die Konditionen und den Fortbestand laufender Darlehensverträge gefährden und sich damit existenziell auf Immobilienunternehmen und Banken auswirken. Dieses Risiko potenziert sich, soweit sich Mieter einer Immobilie in einer stärkeren wirtschaftlichen Position befinden, wie es gerade bei den Filialisten im Einzelhandel vielfach der Fall ist. Die höheren Auswirkungen auf die Höhe der Mieteinnahmen potenziert damit das existenzielle Risiko für Immobilienunternehmen und Banken.

---

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Andreas Ibel, Präsident  
Dr. Christian Kube  
Frank Vierkötter  
Dirk Salewski

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Christian Bruch