

MERKBLATT MIET-/PACHTFORDERUNGEN

STAND: FEBRUAR 2021

MIET- ODER PACHTFORDERUNGEN BEI BETRIEBSSCHLIEßUNGEN ODER BETRIEBSEINSCHRÄNKUNG

Die Frage, wie mit Miet- und Pachtforderungen umgegangen werden kann, während die Betriebe den hierfür notwendigen Umsatz nicht erwirtschaften dürfen, stellt sich für viele Unternehmer. Die rechtliche Situation war und ist hier von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Erste Entscheidungen der Landgerichte bis zum Jahreswechsel haben diesbezüglich keine einheitliche Richtung erkennen lassen. Während teilweise ein Recht auf Mietminderung bejaht wurde, gehen andere Gerichte davon aus, dass die Schließung ausschließlich dem Risikobereich des Mieters unterfällt und die Miete weiterhin in voller Höhe zu zahlen ist. Der Gesetzgeber hat auf die derzeitige Situation zwischenzeitlich mit einer neuen Regelung reagiert.

Diese befindet sich im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) und lautet wie folgt:

Art. 240 § 7 EGBGB

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 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.*
- 2. Abs. 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.*

Durch diese Neuregelung hat der Gesetzgeber eine zusätzliche Argumentationsgrundlage geschaffen, um die Miet- oder Pachthöhe an die Situation anzupassen bzw. das Risiko zwischen den Vertragsparteien neu zu verteilen.

Die Auswirkung dieser Regelung auf die Rechtspraxis ist umstritten. Nach ersten Signalen aus der Praxis argumentieren viele Vermieter mit der Möglichkeit des Mieters, staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen (z. B. „Novemberhilfe“, „Überbrückungsgeld III“).

Unser Fazit:

Wir gehen davon aus, dass betroffene Unternehmer die Regelung in jedem Fall nutzen sollten, um ihren Vertragspartnern im Miet- oder Pachtverhältnis aktiv Verhandlungen über Vertragsanpassungen anzubieten. Als Orientierungshilfe können sie das Musteranschreiben im Downloadbereich „mein DEHOGA“ nutzen.

Wir bemühen uns, diese Informationen auf der Basis der aktuellen Sach- und Rechtslage zu erstellen. Für Schäden, die durch die Verwendung dieses Dokuments entstehen könnten, ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Hiervon ausgenommen ist die Haftung für Schäden an Körper, Leben und Gesundheit, für die die gesetzlichen Haftungsregeln uneingeschränkt gelten. Bitte prüfen Sie regelmäßig die Aktualität der verwendeten Dokumente und beachten Sie unsere Verbandsmitteilungen.