

## MedRecht – Corona-Mietrecht-Paket

Infolge der Covid-19-Pandemie stehen viele Inhaber von Zahnarzt- oder Arztpraxen sowie (Zahn)Medizinischen Versorgungszentren und Krankenhäusern auch vor mietrechtlichen Herausforderungen.

Hier hat der Gesetzgeber Abhilfe oder jedenfalls unterstützende Relativierungen eingeführt. Diese sind nachstehend vorgestellt.

Vorangestellt ist ein Inhaltsverzeichnis. Bitte klicken Sie die Sie interessierende Frage einfach an (Strg + klicken, um Link zu folgen). Das Dokument „springt“ dann direkt zur Antwort:

I. Vorbemerkung.....	1
II. Kündigung.....	2
1. Recht zur vorzeitigen Kündigung .....	2
2. Höhere Gewalt.....	3
III. Mietminderung, unter anderem wegen „höherer Gewalt“ .....	3
IV. Störung der Geschäftsgrundlage .....	4
V. Handlungsempfehlung .....	4

### I. Vorbemerkung

Die gemeinsamen Leitlinien von Bund und Ländern vom 16.03.2020 sehen u.a. die Schließung von Geschäften des Einzel- und des Großhandels sowie die teilweise Schließung von Restaurants und Speisewirtschaften vor.

Spätestens dadurch hat die COVID-19-Pandemie auch unmittelbare Auswirkungen auf das Gewerbemietrecht.

Um die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie abzumildern, hat der Gesetzgeber am 25.03.2020 das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ verabschiedet. Dieses beinhaltet auch Interims-Regelungen zum Miet- und Pachtrecht. Die für das Miet- und Pachtrecht geltenden Regelungen des Gesetzes sind am 01.04.2020 in Kraft getreten.

## II. Kündigung

Das ab 01.04.2020 geltende Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie sieht einen **zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss** für Miet- und Pachtverträge bei Zahlungsverzug vor.

**Danach kann der Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht zahlt.**

Voraussetzung ist aber, dass die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Der Zusammenhang zwischen der Nichtzahlung und der COVID-19-Pandemie ist vom Mieter glaubhaft zu machen. Durch Verordnung kann der Zeitraum bis zum 30.09.2020 verlängert werden. **Der gesetzliche Kündigungsausschluss endet jedenfalls am 30.06.2022. Das heißt, bis zu diesem Zeitpunkt müssen die rückständigen Mieten (nebst Verzugszinsen) zur Meidung einer Kündigung nachentrichtet sein.**

Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt, also etwa das ordentliche Kündigungsrecht bei unbefristeten Mietverträgen sowie die außerordentliche Kündigung.

Eine Regelung zur Minderung oder Stundung der Miete für die Zeit der Pandemie enthält das Gesetz **nicht**. Die Mietzahlungspflicht besteht fort. Das Gesetz regelt lediglich den Ausschluss einer Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzuges.

### 1. Recht zur vorzeitigen Kündigung

Unbeantwortet bleibt die Frage, ob gegebenenfalls dem Mieter ein Recht zur vorzeitigen Kündigung zustehen kann.

Die vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietverhältnisses setzt jedoch einen „wichtigen Grund“ voraus. Der Erlass eines behördlichen Nutzungsverbotes kann zwar grundsätzlich einen solchen wichtigen Grund darstellen. Allerdings gilt, dass das behördliche Nutzungsverbot seinen Grund gerade in der baulichen Beschaffenheit der Mietsache haben muss.

**Maßnahmen, die aufgrund der persönlichen Verhältnisse des Mieters ergriffen werden oder die wegen der Art und Weise des Geschäftsbetriebs ergehen, scheiden grundsätzlich als**

**Grund für eine vorzeitige Kündigung aus. Zudem muss der Vermieter gerade für diejenigen Umstände verantwortlich sein, auf deren Vorliegen sich die behördliche Maßnahme bezieht.**

Diese Voraussetzungen dürften bei Nutzungsuntersagungen nicht gegeben sein. Gleiches gilt im Übrigen erst recht, wenn (noch) kein behördliches Nutzungsverbot vorlag und der Mieter seinen Betrieb aufgrund eigener Vorsorgemaßnahmen geschlossen hat bzw. schließen musste, beispielsweise weil Corona-Fälle unter seinen Mitarbeitern aufgetreten sind.

## 2. Höhere Gewalt

Ob der Aspekt der „höheren Gewalt“ in der aktuellen Situation Kündigungen rechtfertigen kann, ist wegen der Besonderheit der Lage und der notwendigen Bewertung des Einzelfalles kaum abschließend zu bewerten.

### III. Mietminderung, unter anderem wegen „höherer Gewalt“

Sofern ein behördliches Nutzungsverbot dazu führt, dass ein Mieter den Mietgegenstand nicht mehr zum vereinbarten Mietzweck nutzen kann, kommt unter Umständen eine Mietminderung in Betracht. Zu prüfen wäre in diesem Kontext insbesondere, ob das Corona-Problem rechtlich als höhere Gewalt (Force Majeure) einzustufen ist.

Eine Mietminderung wurde bislang höchstrichterlich für den Fall bejaht, in dem einem Tanzlokal aufgrund einer polizeilichen Untersagung die Durchführung von Tanzveranstaltungen verboten wurde. Ob dies auch auf die jetzige Nutzungsuntersagung übertragen werden kann, lässt sich nicht pauschal beantworten. Dies hängt maßgeblich von der jeweiligen Ausgestaltung des Mietvertrages ab, insbesondere dann, wenn dieser Regelungen zur Risikoverteilung enthält.

Lag (noch) keine behördliche Schließungsanordnung vor und hat der Mieter seinen Betrieb dennoch ganz oder teilweise (beispielsweise wegen Corona-Fällen unter seinen Mitarbeitern) geschlossen, dürfte eine Mietminderung unter Hinweis auf höhere Gewalt nur schwer zu begründen sein, da für höhere Gewalt ein von außen einwirkendes (also betriebsfremdes), unvorhersehbares und auch unvermeidbares Ereignis verlangt wird.

**Insbesondere weil das Thema höhere Gewalt schon wegen des Kriteriums der Außergewöhnlichkeit stets einzelfallbezogen zu bewerten ist und damit nennenswerte Unwägbarkeiten birgt, erscheint es ratsam, dass davon betroffene Vertragspartner vorrangig das Gespräch darüber mit dem Ziel einer Verständigung suchen.**

Eine Regelung zur Mietminderung bzw. zur Anpassung der Mietzahlungspflicht enthält der vorgenannte Gesetzentwurf nicht.

#### **IV. Störung der Geschäftsgrundlage**

Grundsätzlich denkbar wäre auch eine Anpassung des Mietvertrags aufgrund einer „Störung der Geschäftsgrundlage“ (§ 313 BGB). Voraussetzung hierfür wäre, dass

- + die zur Grundlage des Vertrages gewordenen Umstände sich nach Abschluss des Vertrages nachhaltig und dauerhaft geändert haben,
- + die Änderung schwerwiegend ist und/oder
- + durch die Störung der Geschäftsgrundlage verwirklichte Risiko nicht von einer der Parteien zu tragen ist und der betroffenen Partei eine unveränderte Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar ist.

Liegen diese Voraussetzungen vor, ist jede Partei berechtigt, von der anderen Partei die Anpassung des Vertrages zu verlangen. Den Vertrag kündigen kann eine Partei unter diesem Gesichtspunkt nur dann, wenn eine Anpassung nicht möglich oder einer Partei nicht zumutbar ist.

Ob ein Mietvertrag wegen der COVID-19-Pandemie angepasst oder gekündigt werden kann, ist letztlich wiederum von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Sofern die Störung der Geschäftsgrundlage entsprechend den vorgenannten Voraussetzungen überhaupt in Betracht kommt, dürfte dies jedoch nur zu einer Anpassung der Miete längstens für die Dauer einer angeordneten Schließung führen.

#### **V. Handlungsempfehlung**

Ob und in welchem Umfang eine Mietminderung in der aktuellen Situation in Betracht kommt, hängt primär vom Einzelfall und der Ausgestaltung des jeweiligen Mietvertrages ab.

Die Einstufung der Lage als höhere Gewalt mit den sich daraus eventuell ergebenden Konsequenzen erscheint denkbar, ist aber ebenfalls einzelfallabhängig.

Es stellt sich also weiterhin die Problematik, ob der Mieter unter Berufung auf einen Mangel (Nichtgewährung des Mietgebrauchs bei behördlicher Schließung), Vorliegen höherer Gewalt oder wegen Störung der Geschäftsgrundlage eine Mietminderung oder Anpassung der Miete verlangen kann.

Das Gesetz zur Abmilderung der Pandemiefolgen lässt die Verpflichtung zur Mietzahlung unberührt. Kommt der Mieter in kündigungsrelevanten Zahlungsverzug, muss der Mieter nach dem aktuellen Gesetzesentwurf einen Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und dem eingetretenen Zahlungsverzug lediglich glaubhaft machen (also nicht beweisen), um eine allein auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung des Vermieters abzuwehren. Es treten somit Beweiserleichterungen zu Gunsten des Mieters ein, die auf Zahlungsverzug gestützte Kündigungen des Vermieters erschweren oder gar ausschließen können.

Vor diesem Hintergrund erscheint es für einen Mieter allerdings nicht ratsam, seine Mietzahlungen unangekündigt oder unabgesprochen einfach einzustellen. Als bessere Lösung aus Sicht beider Mietvertragsparteien erscheint es, das Gespräch zueinander zu suchen und das Problem einvernehmlich zu lösen.

**Bei einer Verständigung ist das Schriftformerfordernis des § 550 BGB unbedingt zu beachten.**

Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Parteien auf eine finanzielle Anpassung des Mietverhältnisses verständigen. Das gesetzliche Schriftformerfordernis gilt weiterhin und wird auch in der besonderen Konstellation der Corona-Problematik nicht verdrängt.

Das Gesetzesvorhaben zur Abschaffung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses bei Mietverträgen liegt derzeit auf Eis, so dass nach wie vor die Schriftform einzuhalten ist.



### MedRecht – Kontakt

Dr. jur. Daniel Gröschl – Fachanwalt für Medizinrecht  
Am Marianum 34  
41464 Neuss  
Mobil: 0173 416 72 02

Tel.: 02131 53 93 407  
Fax.: 02131 88 299 98  
E-Mail: [groeschl@groeschl-medrecht.de](mailto:groeschl@groeschl-medrecht.de)  
www.: <http://groeschl-medrecht.de/>

**Vita:**

- + 2019 Gründung von **MedRecht** – Kanzlei für Medizinrecht
- + 2018-2019 Anwalt bei Möller & Partner, Kanzlei für Medizinrecht
- + 2012-2018 Anwalt bei Ratajczak & Partner, Kanzlei für Medizinrecht
- + 2010-2012 Doktorarbeit im Medizinrecht
- + 2003-2009 Studium der Rechtswissenschaften, Referendariat und Staatsexamina
- + 1998-2010 Nachrichtenjournalist bei u.a. R.SH, SAT.1, N24, ZDF
- + 1998-2002 Studium der Politischen Wissenschaften
- + 1993-1997 Pressesprecher Landesschülervertretung und Schüler Helfen Leben
- + 1976 geb. in Flensburg