

Verträge im Coronastress II

Posted on 30. April 2020 by Klaus F. Röhl

Auf der Immobilienseite der heimlichen Juristenzeitung schreiben zwei Anwälte der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer heute über die Auswirkungen von Corona auf gewerbliche Mietverhältnisse.[\[1\]](#) Die Darstellung ist so einseitig, dass sie einen Kommentar herausfordert.

Richtig ist zunächst, dass durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie (COVAbmG = Art. 240 § 2 EGBGB) die Kündigung wegen eines Mietrückstandes aus der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020 ist ausgeschlossen, sofern der Mangel der Zahlung auf den Auswirkungen der Pandemie beruht, ferner dass der Mieter bis zum 30. Juni 2022 Zeit hat, den Rückstand auszugleichen, bevor ihm gekündigt werden darf. Einseitig ist dann aber die weitere Feststellung, der Mieter komme in Verzug, wenn er vorübergehend nicht zahle, und schulde deshalb Verzugszinsen von aktuell 8,12 % im Jahr und gegebenenfalls weiteren Schadensersatz. Art. 240 § 1 EGBGB ist »Moratorium« überschrieben. Ein Moratorium ist als Rechtsbegriff aus § 46g KWG geläufig. Dort bedeutet er wohl in der Tat nur einen Zahlungsaufschub, aber keine Stundung, die den Verzug ausschließt. Hinsichtlich der in Art. 240 § 1 EGBGB geregelten Verbraucherverträge ist indessen schon streitig, ob für die Zeit des Moratoriums überhaupt Darlehnszinsen zu zahlen sind.[\[2\]](#) Dass dort zusätzlich zu den vereinbarten Darlehnszinsen noch Verzugszinsen zu zahlen wären, behauptet niemand. Den vereinbarten Zinsen beim Darlehn entspricht beim Mietvertrag der Mietzins. Es wäre daher merkwürdig, wenn das Moratorium nach Art. § 2 EGBGB keine Stundungswirkung haben sollte. Die Formulierung des Gesetzes »trotz Fälligkeit« lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen. Sie besagt einfach nur, dass es allein um die während der Zeit des Moratoriums fällig werdenden Mieten geht. Als Notbremse wäre dann immer noch die Verschuldensfrage zu erörtern, die ich im vorangehenden Eintrag angesprochen habe.

Auch die Frage, ob der Gewerbemieter sich auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen könne, bügeln die Hamburger (Immobilien?)-Anwälte voreilig ab mit der Feststellung, diese Figur sei stark einzelfallbezogen und wertungsabhängig. Immerhin erwähnen sie, dass es sich hier um eine staatliche Nutzungsuntersagung handeln könnte. Was sie nicht erwähnen: Solche »Eingriffe von hoher Hand werden bei Palandt-Grüneberg (§ 313 Rn. 34) geradezu als Musterfall eines Fortfalls der Geschäftsgrundlage genannt.

Vorrang vor § 313 BGB haben allerdings spezifische Vorschriften des Mietrechts. Hier ist an

eine Mietminderung wegen bei Sach- oder Rechtsmängeln nach § 536 BGB zu denken. Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen können grundsätzlich einen Sachmangel begründen. Ob ein solcher Mangel vorliegt, wenn die Nutzung der Mieträume durch die Corona-Verordnung des Landes untersagt worden ist, darüber muss man mindestens sehr ernsthaft reden. Dagegen spricht vielleicht, dass diese Verordnungen nicht spezifisch gegen die Nutzung konkreter Mietsachen gerichtet sind, sondern die Nutzung aller Geschäftsräume unmöglich machen, wenn die Nutzung Publikumsverkehr voraussetzt. Es handelt sich hier um einen so genannten Umweltfehler. Bisher wurde dieser Begriff etwa für den Fall verwendet, dass in einem Einkaufszentrum die Kunden ausblieben. In einem vom BGH entschiedenen Fall waren die Kunden ausgeblieben, weil ein überdachter Zugang vom Hauptbahnhof zum Einkaufszentrum nicht gebaut worden war und weil im Umfeld des Einkaufszentrums nur 200 statt 600 bis 1200 Parkplätze ausgewiesen worden waren. [\[3\]](#) Der BGH schrieb:

»So können bestimmte äußere Einflüsse oder Umstände – etwa die Behinderung des beschwerdefreien Zugangs zu einem gemieteten Geschäftslokal – einen Fehler des Mietobjekts begründen. Erforderlich ist allerdings, um Ausuferungen des Fehlerbegriffs zu vermeiden, stets eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit bzw. eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache, wohingegen Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, nicht als Mängel zu qualifizieren sind.«

Das Gericht verneinte einen Sachmangel, da es sich nur um eine mittelbare Beeinträchtigung handelte. Die Erwartung »die notwendige geschäftsbelebende Funktion des Einkaufszentrums werde verwirklicht werden können« falle voll in das Unternehmerrisiko des Mieters. Die wegen der Corona-Pandemie angeordneten Nutzungsbeschränkungen treffen jedoch unmittelbar jedes Geschäft mit Publikumsverkehr. Es geht um einen Fall nachträglich eintretender objektiver Unmöglichkeit. Doch auch dafür gilt § 535 I 1 BGB mit der Folge, dass der Mieter von der Entrichtung der Miete befreit ist.

Im Hintergrund aller Überlegungen muss eine Interessenabwägung stehen, die eine angemessene Verteilung der Pandemiefolgen auf die Vertragsparteien im Blick hat. Die Folgen treffen unmittelbar zunächst nur das operative Geschäft mit dem allgemeinen Publikum, soweit es nicht, wie für den Lebensmittelhandel und die Apotheken, erlaubt geblieben ist. Immobilieneigentümer sind dagegen, ähnlich wie die Banken, erst mittelbar betroffen. Das Vertragsrecht sollte ihnen nicht dazu verhelfen, dass sie am Ende als Krisengewinner dastehen.

Nachtrag: Zu den Plänen des Gesetzgebers zu Kürzung der Gewerberaummieta wegen der Corona-Beschränkungen [Michael Selk auf Beck-Blog](#).

Zur Störung der Geschäftsgrundlage bei Gewerbemietverträgen während der Coronapandemie jetzt [BGH, Urt. v. 12. 01. 2022 – XII ZR 8/21 Mit Anmerkung von Jan Gers](#).

[1] Niko Schultz-Süchting/Dorothea Wittek, Not reicht nicht für Mietausfall.

[2] »Streit um die Zinsen während der Krise«. Mit »sibi« gezeichneter Artikel in der FAZ vom 20. 4. 2020.

[3] Zu einem solchen Fall [BGH 16.02.2000 - XII ZR 279/97](#) NJW 2000,1714.

Ähnliche Themen

- [Verträge im Coronastress III](#)
- [Nach der Coronawelle die Zivilprozesswelle?](#)
- [Anwälte im Coronastress](#)
- [Beschlussgremien im Corona-Stress](#)
- [Justiz im Corona-Stress](#)
- [Verträge im Corona-Stress](#)