

**Kleine Anfrage****Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) vom 04.01.2021****Corona-Pandemie – Neuverhandlung gewerblicher Mietverträge****und****Antwort****Ministerin der Justiz****Vorbemerkung Fragesteller:**

In dem in der Telefonkonferenz der Bundeskanzlerin mit den Ministerpräsidenten vom 13.12.2020 gefassten Beschluss findet sich unter 15. die Regelung, dass „für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19-Maßnahmen betroffen sind, gesetzlich vermutet wird, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Damit werden Verhandlungen zwischen Gewerbemietern bzw. Pächtern und Eigentümern vereinfacht“. Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates am 17./18.12.2020 mit der Drucks. 761/29 dem Art. 240 EGBGB den § 7 hinzugefügt, der bestimmt, dass für Gewerbemietverhältnisse die Vermutung gilt, dass ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB eingetreten ist, wenn die Mieträume für den Mieter infolge der COVID-19-Pandemie nur noch eingeschränkt nutzbar sind.

Die zitierte Regelung konkretisiert damit den Anwendungsbereich des § 313 BGB, wobei vermutet werden kann, dass die Regelung darauf abzielt, das wirtschaftliche Pandemie-Risiko vom Mieter auf den Vermieter zu verlagern. Mit der zitierten Regelung entzieht sich der Staat seiner Verpflichtung, die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie-bedingten Eingriffe nach den allgemeinen Grundsätzen des Schadensrechts auszugleichen und verlagert die Bewältigung der wirtschaftlichen Lasten der Pandemie in das Innenverhältnis der Mietvertragsparteien. Obwohl die Regelung erkennbar auf eine Entlastung der Mieter zu Lasten der Vermieter abzielt, kann sie im Einzelfall jedoch auch den gegenteiligen Effekt bewirken. So kann ein Vermieter seinem Mieter, der aufgrund Corona-bedingter Umsatzrückgänge eine Mietminderung verlangt, möglicherweise einen langfristigen und für den Vermieter nachteiligen Mietvertrag kündigen, wenn die Mietminderung für ihn nicht zumutbar erscheint.

Diese Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1. Zielt der Beschluss auf den Anwendungsbereich von § 313 BGB und damit im Ergebnis auf die Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter bezüglich einer nachträglichen Veränderung der Geschäftsgrundlage?
- Frage 2. Welche rechtliche Bindungswirkung hat der zitierte Beschluss eines im Grundgesetz nicht vorgesehenen und rein informellen Gremiums – insbesondere auch für Gerichte, die sich zukünftig mit Streitfällen im Anwendungsbereich des § 313 BGB befassen werden?
- Frage 3. Welche Auswirkungen hat der zitierte Beschluss nach Auffassung der Landesregierung auf solche Mietverhältnisse, in denen die Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter bezüglich einer nachträglichen Veränderung der Geschäftsgrundlage eindeutig vertraglich geregelt ist?
- Frage 4. Geht die Landesregierung davon aus, dass der zitierte Beschluss bezüglich der Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich einer Anpassung des Vertrags tatsächlich vereinfacht, da diese Verhandlung in jedem Fall einer Einzelfallbetrachtung mit Analyse der wirtschaftlichen Auswirkungen für beide Vertragsparteien bedarf?
- Frage 5. Hält es die Landesregierung für denkbar, dass der zitierte Beschluss die Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien erschwert, da Mieter sich in ihrer Position gestärkt sehen und eher eine gerichtliche Klärung anstreben werden?
- Frage 6. Hält es die Landesregierung für angemessen und vertretbar, die wirtschaftlichen Folgen Pandemie-bedingter Einschränkungen nicht durch die Allgemeinheit tragen zu lassen, sondern durch einzelne Mietvertragsparteien und deren – häufig streitige – Verteilung in das Innenverhältnis der Parteien zu verlagern?
- Frage 7. Hält die Landesregierung den zitierten Beschluss für verfassungskonform, da die Veränderung der Geschäftsgrundlage von keiner der Mietvertragsparteien zu vertreten ist, sondern durch Beschlüsse von Parlamenten bzw. Regierungen verursacht wurde?

Die Fragen 1. bis 7. werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Durch das Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht vom 22. Dezember 2020 ist dem Art. 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) ein neuer § 7 (Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen) angefügt worden. Danach wird für vermietete Grundstücke und vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, vermutet, dass, wenn die Grundstücke oder Räume infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind, sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

Das Gesetz ist durch den Bundestag unter Mitwirkung des Bundesrates beschlossen worden.

Die Ziele des Gesetzgebers hat der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages im Bericht vom 16. Dezember 2020 niedergelegt, auf den verwiesen wird (BT-Drucks. 19/25322).

Über Auslegungs- und Anwendungsfragen im Zusammenhang mit § 313 BGB i.V.m. Art. 240 § 7 EGBGB entscheiden die Gerichte im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich garantierten Unabhängigkeit. Dies gilt auch für die im Einzelfall zu klärende Frage nach dem Verhältnis zwischen den gesetzlichen Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage und vertraglich vereinbarten Regelungen zur Risikoverteilung bei einer nachträglichen Veränderung der Geschäftsgrundlage.

Die Landesregierung ist nicht befugt, über die Gesetzesbegründung hinaus durch eigene Auslegungs- und Anwendungshinweise mögliche bevorstehende Rechtsstreitigkeiten und Gerichtsverfahren zu präjudizieren.

Frage 8. Wie gedenkt die Landesregierung, gewerbliche Mieter vor Kündigungen von langfristigen – und für die unter normalen Umständen günstigen – Mietverträgen zu schützen?

Weitere gesetzgeberische Initiativen der Landesregierung sind derzeit nicht geplant.

Wiesbaden, 3. Februar 2021

Eva Kühne-Hörmann