

17.09.2020 - KANZLEI RECHTEFFIZIENT - Rechtsanwlrte Fachanwlrte Notar

Minderung in der Gewerberaummiere (Covid-19-Pandemie)

Angesichts der zeitweiligen behördlichen Schließungsanordnung vieler Geschäfte aufgrund der Covid-19-Pandemie stellt sich für Gewerberaummieter die Frage, ob die Miete nicht aufgrund dieser Umstände gemindert werden könnte. Wie so oft ist diese Frage nicht pauschal mit JA oder NEIN zu beantworten, sondern eine des Einzelfalls.

Festzustellen bleibt grundsätzlich, dass es es sich hier um außergewöhnliche Umstände handelt, die wohl durch keine der beiden Vertragsparteien absehbar gewesen sind.

Aus diesem Umstand ergibt sich, dass für die Dauer der Schließung von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB auszugehen sein kann. In der Folge kann ggf. die Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit das Festhalten am unveränderten Vertrag einer Partei nicht zugemutet werden kann.

Diese Anpassung setzt jedoch beiderseitiges Mitwirken voraus.

Es stellt sich daher die Frage, ob der Mieter berechtigt sein kann, einseitig ein Minderungsrecht geltend zu machen.

Dazu muss zwingend zunächst der vereinbarte Mietzweck überprüft werden. Dieser sollte vertraglich festgehalten worden sein. Sieht er ausdrücklich den Betrieb eines von der Schließung betroffenen Geschäftes vor, dürfte eine Minderung zugunsten des Mieters möglich sein - unabhängig von der Verfügbarkeit öffentlicher Hilfen.

Ins Gewicht fällt, wenn eine Abwendbarkeit der Schließungsanordnung durch den Mieter nicht bestand, indem z.B bauliche Änderungen vorgenommen werden. Wird als Beispiel ein Geschäft zum Verkauf von Herrenmode gewählt, so hätte die zeitweilige Schließung nicht durch einen Umbau o.ä. abgewendet werden können, wenn als Mietzweck der Betrieb eines Herrenmodegeschäftes vorgesehen war. Dann obliegt dem Vermieter das Risiko der Gewähr des mietrechtlichen Zweckes.

Gerne beraten wir Sie bei der Einschätzung der Erfolgsaussichten der Durchsetzung Ihrer Ansprüche!

<https://www.apraxa.de/recht/miet-und-weg-recht/1020/minderung-in-der-gewerberaummiere-covid-19-pandemie>