

01.06.2021 - Rechtsanwltte Dr. Sonntag

## Nur die halbe Miete?

Bedingt durch die vergangenen Lockdowns und den damit verbundenen Einschränkungen in vielen Bereichen der Wirtschaft kommt es zu massiven Einkommenseinbußen. Einige Gewerbetreibende konnten die Mieten für ihre Gewerberäume nicht mehr zahlen. Nach nunmehr einhelliger Rechtsprechung ist deshalb die Miete wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage anzupassen. Bei Vertragsschluss sind Mieter und Vermieter davon ausgegangen, dass an dem Standort der Gewerbeeinheit eine bestimmte Wertschöpfung erfolgen kann. Diese spiegelte sich in der vereinbarten Miete wieder. Niemand hatte damit gerechnet, dass die Ausübung des Gewerbes durch einen kleinen Virus so eingeschränkt werden würde.

Vor diesem Hintergrund hat auch das Landgericht Berlin entschieden, dass bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie die Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage auf die Hälfte reduziert werden kann. Das Besondere an der Entscheidung ist, dass die Herabsetzung auch möglich ist, ohne dass eine Existenzbedrohung des Mieters im Einzelfall festgestellt werden muss. Insofern greift bei längeren Schließungen eine Vermutung zu Gunsten des Mieters. Im konkreten Fall begehrte der Mieter einer Gewerbeeinheit die Anpassung seiner Miete. Der Vermieter wollte demgegenüber die vollständige Zahlung der rückständigen Miete.

Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass bei Vertragsschluss Mieter und Vermieter nicht mit einer Pandemie und damit verbundenen staatlichen Eingriffen rechnen konnten. Die eingeschränkte Brauchbarkeit der Gewerbeeinheit wurde daher nicht Vertragsgrundlage. Die Halbierung der Miete und die Vermutung zu Gunsten des Mieters begründete das Gericht so: „Der staatlich angeordnete Lockdown stelle einen derart tiefgreifenden, unvorhersehbaren, außerhalb der Verantwortungssphäre beider Vertragsparteien liegenden und potentiell existenzgefährdenden Eingriff in die im Vertrag vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit dar, dass die Nachteile solidarisch von beiden Vertragsparteien zu tragen und die Miete daher bei vollständiger Betriebsuntersagung zur Hälfte zu reduzieren sei. Dabei müsse eine konkrete Existenzbedrohung für den Mieter anhand seiner betriebswirtschaftlichen Daten nicht positiv festgestellt werden.“

Bei Fragen zum Thema „gewerbliche Miete“ steht Ihnen in unserer Kanzlei Dr. Sonntag Rechtsanwältin in Fürth, Herr Rechtsanwalt Krasa, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, gerne mit Rat und Tat zur Seite.

<https://www.apraxa.de/recht/miet-und-weg-recht/1067/nur-die-halbe-miete>