

# Wer zahlt für die Zwangsschließung?

In der Pandemie dürfen Geschäftsleute ihre Läden nicht mehr nutzen wie bisher. Deshalb überlegen viele, die Miete zu reduzieren. *Von Joachim Wichert*

Seit Mitte März müssen Mieter vieler Branchen ihre Läden geschlossen halten. Inzwischen gibt es zwar für die meisten Branchen gewisse Lockerungen, aber immer noch restriktive Auflagen, die verhindern, dass die Läden normal genutzt werden können. Dies alles beruht auf staatlichen Rechtsverordnungen oder Allgemeinverfügungen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Haben diese Verbote und Restriktionen auch Auswirkungen auf die betroffenen Mietverhältnisse?

Tatsächlich hat der Gesetzgeber dazu bereits eine Regelung getroffen. In dem „Covid-19-Abmilderungsgesetz“ vom 27. März ist festgelegt, dass der Vermieter das Mietverhältnis wegen Rückständen für die Zeit von April bis einschließlich Juni 2020, sofern diese auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruhen, nicht kündigen kann. Die Pflicht, diese Miete auch zu zahlen, bleibt von dieser Kündigungsbeschränkung aber unberührt.

Dies entspricht auch der gesetzlichen Risikoverteilung. Der Vermieter hat nämlich nur die Verpflichtung, gebrauchstaugliche Mieträume zur Verfügung zu stellen. Der Gebrauch selbst liegt im Verwendungsrisiko des Mieters. Die Zwangsschließungen betreffen nicht die Tauglichkeit der Mieträume; gehören daher zum Verwendungsrisiko des Mieters. Diese Risikoverteilung hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil zu Gebrauchsbeeinträchtigungen wegen der Einführung von Rauchverboten 2011 bestätigt (Az. XII ZR 189/09). Das bedeutet: Der Vermieter hat trotz der staatlichen Zwangsschließungen einen Anspruch auf die volle Miete.

Dieses Ergebnis ist auch angemessen. Denn die betroffenen Mieter haben vielfach staatliche Soforthilfen erhalten. Zudem wird diskutiert, dass die von Zwangsschließungen betroffenen Mieter einen Entschädigungsanspruch aus dem Infektionsschutzgesetz oder aus dem Institut des enteignenden/enteignungsgleichen Eingriffs haben. Wenn die Mieter aber einen wirtschaftlichen Ausgleich für die Zwangsschließungen haben, besteht kein Bedürfnis nach zusätzlichen Mietreduzierungen.

Allerdings ist das umstritten. Inzwischen vertreten einige Juristen die An-



Kunden haben derzeit nur beschränkten Zutritt.

Foto Frank Röth

sicht, dass sich die Miete bei Zwangsschließungen auf null reduziert. Zur Begründung wird entweder § 536 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mangel), § 275 BGB (vorübergehende Unmöglichkeit) oder § 134 BGB analog (vorübergehende Nichtigkeit) herangezogen. Ergänzend wird auch auf eine Entscheidung des Reichsgerichts aus dem Jahre 1915 zu kriegsbedingten Tanzverboten verwiesen (Rep. VIII. 145/15). Dieser Verweis erscheint aber wenig tragfähig, hat sich doch die Rechtsprechung in den vergangenen hundert Jahren wesentlich weiterentwickelt. Vor allem gilt nun eine andere gesetzliche Risikoverteilung.

Allenfalls könnte daran gedacht werden, dass die Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) anzupassen sei. Die Argumentation könnte dann lauten: Bei der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Zwangsschließungen handle es sich um schwerwiegende, unvorhersehbare Störungen, die sich der üblichen gesetzlichen Risiko-

verteilung entzögen. Einer solchen Argumentation steht aber entgegen, dass der Gesetzgeber in dem Covid-19-Abmilderungsgesetz bereits eine Regelung getroffen hat. Diese Regelung kann nicht mit dem Institut der Störung der Geschäftsgrundlage unterlaufen werden.

Zu diesem Thema gibt es naturgemäß noch keine Gerichtsurteile. Daher können die Mietparteien für diese Ausnahmesituation auch individuelle vertragliche Lösungen in Betracht ziehen. Etwa weiträumige Mietstundungen oder Mietreduzierungen, etwa mit Koppelungsgeschäften wie Verlängerung des Mietvertrags oder Erhöhung der Miete zu einem späteren Zeitpunkt. Dies dürfte in vielen Fällen nicht nur ein Gebot der Fairness sein, sondern kann beiden Parteien nutzen – indem es Auseinandersetzungen vermeidet.

Der Autor ist Rechtsanwalt bei **Aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB**, Frankfurt und Berlin.