

Die neu vom Bundestag beschlossene

Regelung zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

Artikel 240 § 7 EGBGB

Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Was bedeutet das?

Bei einer Störung der Geschäftsgrundlage nach **§ 313 BGB** tritt eine unvorhergesehene, schwerwiegende Veränderung des zur Grundlage des Abschlusses des Mietverhältnisses gemachten Umstandes ein, bei dem, hätten die Vertragsparteien diesen Umstand vorausgesehen, sie das Rechtsgeschäft nicht oder nur mit einem anderen Inhalt abgeschlossen hätten, sodass das Festhalten an dem Vertrag einem der Parteien nunmehr unzumutbar ist.

Durch die nunmehr folgende Gesetzesänderung wird gesetzlich vermutet, dass sich durch die Corona-Pandemie ein solcher wesentlicher Umstand schwerwiegend verändert hat.

Die Vermutungsregelung umfasst damit das **1. Element** des § 313 BGB (Änderung wesentlicher Umstände). Das **2. Element** (Abweichende Regelung bei Kenntnis der Parteien) und das **3. Element** (Unzumutbarkeit für eine der Parteien am Vertrag festzuhalten) bleiben von der gesetzlichen Regelung unberührt und sind im Einzelfall vom Mieter darzulegen und zu beweisen.

So bleibt es bei einer Interessenabwägung im Einzelfall, wo der Mieter insbesondere die Unzumutbarkeit einer unveränderten Beibehaltung durch (erhebliche) Umsatzeinbußen und eine fehlende Kompensation zum Beispiel durch staatliche Maßnahmen darlegen muss.

Auch die Rechtsfolgen aus § 313 BGB wurden durch die Neuregelung nicht angetastet. Hier bleiben den Parteien alle Möglichkeiten offen – von Mietminderung über Stundung bis hin zum Erlass.

Zusammenfassung:

- Der Gesetzgeber hat **kein gesetzliches Minderungsrecht** geschaffen.
- Er hat aber die **Verhandlungsposition der Gewerbemieter** gestärkt und damit einen „Verhandlungsanstoß“ geschaffen.
- Es kann also durchaus sinnvoll sein, das **Gespräch mit dem Vermieter** zu suchen

Ralf Nicolai