

Anpassung eines Mietvertrags wegen des Verbots der Ladenöffnung im Zuge der Corona-Krise

I. Fragestellung

Als Reaktion auf die Coronavirus-Krise wurde mit Allgemeinverfügungen der Länder die Schließung vieler stationärer Einzelhandelsgeschäfte angeordnet. Die von der Verfügung betroffenen Einzelhändler können damit über Wochen ihre Ladengeschäfte nicht für den Kundenverkehr öffnen. Sie verlieren somit die Möglichkeit, ihrer unternehmerischen Tätigkeit nachzugehen, und können in dieser Zeit im stationären Vertriebskanal keine Umsätze erzielen. Gleichzeitig müssen sie aber ihre vertraglichen Zahlungspflichten gegenüber den Vermietern grundsätzlich wie bisher erfüllen.

Es ist daher die Frage gestellt worden, ob Einzelhandelsunternehmen gegenüber ihren Vermietern einen Anspruch auf Änderung eines bestehenden Mietvertrags haben könnten, soweit sie in Folge der gesetzgeberischen Restriktionen ihre Ladengeschäfte nicht für den Kundenverkehr öffnen dürfen, daher keine Möglichkeit zum Verkauf an Verbraucher haben und mit dem Mietobjekt keine Umsätze erzielen können.

II. Anspruchsgrundlage

Ein Anspruch auf Änderung des bestehenden Mietvertrags könnte sich aus § 313 Abs. 1 BGB ergeben. Danach kann eine Partei die Anpassung des Vertrags verlangen, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten.

Dieser Anspruch besteht allerdings nur, soweit einer Vertragspartei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

III. Anspruchsvoraussetzungen

1. Geschäftsgrundlage

Die Möglichkeit, die angemieteten Gewerberäume als Einzelhandelsgeschäft nutzen zu können, müsste beim Vertragsschluss objektive Geschäftsgrundlage gewesen sein.

Das Ladenlokal wurde zu gewerblichen Zwecken angemietet. Die Art des Gewerbes, welches in dem Mietobjekt betrieben werden soll, ist auch für den Vermieter in der Regel wesentlich. Es handelt sich dabei um einen essentiellen Vertragsbestandteil.

Daher ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Verkaufsfläche für den Einzelhandel auch ausdrücklich im Mietvertrag geregelt worden ist. Damit ist die Art der Nutzung der Mietsache als gemeinsamer Geschäftswille Vertragsbestandteil geworden.

Fehlt es an einer vertraglichen Regelung zur geplanten gewerblichen Nutzung, müsste die Nutzung zumindest im Rahmen der Vertragsverhandlungen vom Mieter erwähnt und klar geworden sein, dass diese Nutzung auch für die Willensbildung des Vermieters im Hinblick auf den Vertragsschluss entscheidend war.

Liegen diese Voraussetzungen vor, war die Nutzung der Mietsache als Verkaufsfläche für den stationären Einzelhandel objektive Grundlage des vereinbarten Mietvertrags.

2. Schwerwiegende Veränderung

Die Öffnung des angemieteten Ladenlokals für den Verkauf wurde vom Gesetzgeber nach Vertragsschluss befristet und unvorhersehbar durch eine Allgemeinverfügung verboten.

Dieses Verbot stellt eine Veränderung der Geschäftsgrundlage dar, da sich die Parteien beim Vertragsschluss ausdrücklich oder konkludent einig waren, dass die Mietsache als Verkaufsraum für den stationären Einzelhandel genutzt werden sollte (vgl. oben Ziff. 1).

Diese Veränderung wäre schwerwiegend, wenn keine Zweifel beständen, dass eine Partei bei Kenntnis der Veränderung den Vertrag nicht oder nicht mit dem Inhalt abgeschlossen hätte.

Durch das Verbot der Ladenöffnung verliert der Mieter die Möglichkeit, das Mietobjekt wie geplant zu nutzen. Er darf die gemieteten Räume nicht für den Kundenverkehr öffnen und kann daher auf den Flächen keine Umsätze erzielen. Den Mietzins muss er also erbringen, ohne dass auch nur die theoretische Möglichkeit besteht, durch die Nutzung des Mietobjekts adäquate Umsätze und Gewinne zu erzielen. Das Mietverhältnis ist für den Händler daher während des Verbots der Ladenöffnung nicht nur wirtschaftlich vollständig unsinnig, da er sein Gewerbe nicht aus Liebhaberei betreibt, sondern ist darüber hinaus auch mit erheblichen Insolvenzrisiken verbunden. Das Risiko einer Geschäftsschließung durch Allgemeinverfügung wäre wegen ihrer betriebswirtschaftlichen Bedeutung daher vom Händler bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt worden, wenn sie voraussehbar gewesen wären.

Es bestehen daher keine ernsthaften Zweifel, dass der Käufer in Kenntnis des späteren Verbots der Ladenöffnung den Mietvertrag jedenfalls nicht mit dem Inhalt vereinbart hätte.

Es liegt also eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage im Sinne der Norm vor.

3. Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag

Es dürfte dem Mieter schließlich nicht zumutbar sein, an dem geschlossenen Mietvertrag trotz der schwerwiegenden Änderung der Geschäftsgrundlage festzuhalten.

Dem Mieter ist ein Festhalten am Vertrag grundsätzlich zuzumuten, wenn durch die Änderung ein Risiko verwirklicht wird, welches er aufgrund der allgemeinen Risikoverteilung selbst zu tragen hat. Der Mieter hat grundsätzlich das Risiko zu tragen, die Mietsache planmäßig verwerten zu können (BGH NJW 00, 1714, 1716).

Vorliegend hat der Mieter durch das gesetzliche Verbot die Möglichkeit verloren, das Mietobjekt wie geplant (und vereinbart) als stationäres Einzelhandelsgeschäft zu nutzen. Mit dem Verlust der Möglichkeiten, in den angemieteten Räumen Waren an Verbraucher zu veräußern, hat sich das Verwendungsrisiko des Mieters verwirklicht, welches der Einzelhändler als Mieter grundsätzlich allein zu tragen hat.

Etwas anderes könnte vorliegend allerdings ausnahmsweise gelten, wenn das gesetzliche Verbot der Ladenöffnung den Bereich der vom Mieter zu tragenden Risiken überschreiten würde.

In der aktuellen Situation hat der staatliche Eingriff des Gesetzgebers durch Allgemeinverfügung dazu geführt, dass der Mieter das Interesse an der Mietsache (vorübergehend) vollständig verloren hat. Er kann das Mietobjekt nicht für den Verkauf von Waren an Verbraucher nutzen und seiner gewerblichen Tätigkeit in diesen Räumen nicht nachgehen. Er hat damit befristet die Möglichkeit verloren, mit den gemieteten Räumen Umsatz und Gewinne zu erzielen, um daraus den Mietzins begleichen zu können. Die Mietsache hat damit für den Mieter für die Zeit des Verbots der Ladenöffnung keinen (auch nur potentiellen) wirtschaftlichen Wert. Die Störung des Verwendungszwecks geht damit weit über gewöhnliche Umsatzrückgänge hinaus, die der Einzelhändler grundsätzlich durch betriebswirtschaftliche Entscheidungen beeinflussen kann und die daher in seiner Risikosphäre liegen.

Bei der Frage, ob die gesetzgeberische Maßnahme und die damit verbundene Schließung des Einzelhandelsgeschäfts über den Risikobereich des Händlers hinausgeht, ist weiterhin zu berücksichtigen, dass die Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Mieter nicht als gewöhnliches geschäftliches Risiko vorauszusehen oder einzukalkulieren war.

Bei der Corona-Krise, welche den Gesetzgeber zum Verbot der Ladenöffnung veranlasst hat, handelt es sich um eine Pandemie, deren Eintritt nach einer Unterrichtung der Bundesregierung (Bericht zur Risikoanalyse im Bevölkerungsschutz 2012, BT-Drs. 17/12051, S. 56) lediglich bedingt wahrscheinlich war. Ein solches Ereignis tritt statistisch in der Regel einmal in einem Zeitraum von 100 bis 1.000 Jahren ein (ebd.). Wegen dieser relativ geringen Wahrscheinlichkeit hatte der Mieter keinen Anlass, eine gesetzliche Verpflichtung, das Ladengeschäft wegen einer Pandemie vollständig für den Verkauf zu schließen, beim Vertragsschluss vorauszusehen und als Betriebsrisiko zu berücksichtigen.

Weiterhin müsste die Nutzung der Mietsache als Verkaufsfläche des Einzelhandels nicht nur Geschäftsgrundlage geworden sein, sondern der Vermieter müsste sich die geplante Nutzung soweit zu eigen gemacht haben, dass sein Verlangen, den Miet-

zins trotz der eingetretenen Störung fristgerecht zu erhalten, gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens verstoßen würde.

Wie unter Ziff. 1 ausgeführt wurde, ist die Nutzung der Mietsache als Verkaufsfläche des Einzelhandels Geschäftsgrundlage geworden. Fraglich ist aber, ob sich der Vermieter diese Verwendung soweit zu eigen gemacht hat, dass die Geltendmachung seiner vertraglichen Ansprüche gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens verstößt.

Der Vermieter hat sich die geplante Nutzung der Fläche für den Verkauf an Verbraucher zu eigen gemacht, denn die Räume wurden als Gewerbeobjekt vermietet und die Art des dort zu betreibenden Gewerbes ausdrücklich oder konkludent zwischen den Parteien vereinbart. Dies wird besonders deutlich, wenn im Mietvertrag die Nutzungsart vereinbart wurde und der Vermieter damit sein eigenes Interesse zum Ausdruck bringt, die gewerbliche Nutzung durch vertragliche Vereinbarungen zu steuern und bei der Höhe des Mietzinsens zu berücksichtigen (vgl. hierzu BGH LM § 242 (Bb) Nr. 83).

Die Geltendmachung der Ansprüche auf Mietzins durch den Vermieter verstößt damit auch gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens. Dies bestätigt auch die obergerichtliche Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen.

Nach der Rechtsprechung liegt ein solcher Verstoß und eine daraus resultierende Überschreitung des Risikobereichs vor, wenn Musiker für eine Faschingsveranstaltung engagiert werden und ihre Vergütung fordern, obwohl die Veranstaltung wegen eines Kriegs ausgefallen ist (OLG Karlsruhe, NJW 92, S. 3177). Auch wenn eine Spielhalle angemietet und anschließend die öffentlich-rechtliche Genehmigung versagt wird, ist die Rechtsprechung von einer entsprechenden Überschreitung des Risikos ausgegangen (KG MDR 14, S. 952). Weiterhin kann nach § 313 wegen Risikoüberschreitung ausnahmsweise eine Vertragsänderung verlangt werden, wenn ein Bootshaus gemietet, anschließend aber die Schifffahrt auf dem See beschränkt wird (BGH WM 71, S. 1303).

Der aktuelle Fall ist mit diesen von der Rechtsprechung bereits entschiedenen Fällen vergleichbar.

Wegen des gesetzlichen Verbots der Ladenöffnung wurde die von den Vertragsparteien geplante Nutzung des Mietobjekts als Einzelhandelsfläche faktisch unmöglich, weil der Verkauf an Verbraucher auf der Fläche ausgeschlossen wurde. Dieser Sachverhalt ist mit dem „Bootshaus-Fall“ vergleichbar. Hier konnte wegen der Einschränkung der Schifffahrt auf dem See das Bootshaus faktisch nicht mehr sinnvoll genutzt werden. Musiker, die wissen, dass sie zur Belustigung engagiert werden, verhalten sich ebenso widersprüchlich, wenn sie ihr Honorar fordern, obwohl die Faschingsveranstaltung wegen eines Kriegs ausfällt und daher für Belustigung kein Raum ist wie ein Vermieter, der Mietzins für eine Einzelhandelsfläche fordert, auf der wegen einer Pandemie kein Einzelhandel betrieben werden kann.

IV. Ergebnis

Das staatliche Verbot der Öffnung von Einzelhandelsgeschäften stellt eine schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Mietvertrags mit dem Einzelhändler dar.

Auch wenn die Verwendungsmöglichkeiten grundsätzlich im Risikobereich des Mieters liegen, ist dem Händler als Mieter vorliegend ein unverändertes Festhalten am Mietvertrag nicht zuzumuten. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass der Vermieter die Art der gewerblichen Nutzung der Mietsache für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes bei Abschluss des Mietvertrags kannte und sich zu eigen gemacht hat.

Der Einzelhändler hat als Mieter daher gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags. In Betracht kommt z. B. eine befristete Anpassung der Höhe des Mietzinsens und/oder eine Änderung der Fälligkeiten auch in Bezug auf die Betriebskosten.

Dr. Peter Schröder
20.03.2020