

# Gesetzgeberisches Bubenstück

Wie der Staat Entschädigungen auf Vermieter abwälzen will / Von Olaf Otting, Hanau

In dem Beschluss der Bundeskanzlerin und der Ministerpräsidenten vom 13. Dezember fand sich ganz am Ende eine wichtige und folgenreiche Ankündigung: Gleichsam zur Kompensation der drastischen Beschränkungen des stationären Einzelhandels solle eine gesetzliche Vermutungsregelung eingeführt werden, nach der Nutzungsbeschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage des Miet- oder Pachtvertrages darstellen können. Die entsprechende gesetzliche Regelung wurde in der darauffolgenden Woche in dem in Zeiten der Pandemie typischen Eiltempo auf den Weg gebracht. Am 15. Dezember 2020 wurde in der Ausschussberatung des sogenannten Covid-19-Insolvenzfolgen-Abmilderungsgesetzes ein thematisch mit diesem Gesetz gar nicht zusammenhängender Artikel 10 eingefügt, der die neue Vorschrift (Artikel 240 Paragraph 7 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche/EGBGB) enthielt. Der Bundestag hat das Gesetz am 17. Dezember 2020 beschlossen, der Bundesrat hat am 18. Dezember 2020 den Weg zur Verkündung freigegeben (Drucksachen des Deutschen Bundesrates/BR-Drs. 761/20).

Ob in gravierenden Wirtschaftskrisen eine Anpassung länger laufender Verträge nach den Regeln der Störung der Geschäftsgrundlage (Paragraph 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches/BGB) verlangt werden kann, beschäftigt die Rechtsprechung seit den Tagen des Reichsgerichts. Die Inflation der zwanziger Jahre, Weltkriegsfolgen, später die Ölkrise haben zu zahlreichen auf dieses Rechtsinstitut gestützten Klagen geführt, zumeist ohne Erfolg. Zuletzt hat das Oberlandesgericht Celle die Klage einer privaten Autobahnbetreibergesellschaft abgelehnt, die wegen des unvorhersehbaren dramatischen Einbruchs der Verkehrsmenge in Folge der Finanzkrise 2008/2009 eine Anpassung des Betreibervertrages mit dem Bund verlangt hatte (Urteil vom 26. November 2019, Az. 13 U 127/18). Auch in der Corona-Krise wurden von den Gerichten Ansprüche auf Mietminderung oder Mietvertragsanpassung bisher überwiegend abgelehnt. Den ersten Pflöckschlag das Landgericht Heidelberg ein, das einer Zahlungsklage des Vermieters unter Ablehnung jedweder Ansprüche auf Mietminderung – sowohl gestützt auf

den Paragraphen 536 BGB als auch auf Störung der Geschäftsgrundlage – stattgab (Urteil vom 30. Juli 2020, Az. 5 O 66/20). Andere Gerichte sind dieser Linie gefolgt (etwa: Landgericht Zweibrücken, Urteil vom 11. September 2020, Az. HK O 17/20; Amtsgericht Köln, Urteil vom 4. November 2020, Az. 206 C 76/20), vereinzelte wurde aber auch auf eine Störung der Geschäftsgrundlage mit der Folge einer Anpassung der Miethöhe erkannt (Landgericht München I, Urteil vom 5. Oktober 2020, Az. 34 O 6013/20; Landgericht Mönchengladbach, Urteil vom 2. November 2020, Az. 12 O 154/20). Nunmehr greift der Gesetzgeber in die laufende juristische Debatte ein, um die Entwicklung der Rechtsprechung durch die gesetzliche Vermutung einer Geschäftsgrundlagenstörung in die aus seiner Sicht richtigen Bahnen zu lenken.

Bemerkenswert ist der Vorstoß auch deshalb, weil er ersichtlich als Ausgleich der wirtschaftlichen Folgen gedacht ist, die Einzelhandelsunternehmen infolge des abermaligen staatlich verordneten Lockdowns zu gewärtigen haben. Offenbar sieht der Staat, dass die Schließungsanordnungen ohne wirtschaftlichen Ausgleich nicht zumutbar sind. Wenn aber der Staat mit – auch rechtmäßigen – Eingriffen in die Wirtschaft die zumutbare Obergrenze überschreitet, muss er selbst deren Folgen nach allgemeinen Grundsätzen des Entschädigungsrechts ausgleichen, um die Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen herzustellen. Dieser Pflicht entzieht sich der Staat, wenn er die Bewältigung der wirtschaftlichen Lasten in das Innenverhältnis der Mietvertragsparteien verlagert.

Dabei löst die gesetzliche Vermutungsregelung das Problem mitnichten: Die Vermutung, dass infolge der pandemiebedingten Beschränkungen die Geschäftsgrundlage gestört ist, enthebt den Mieter nicht der Pflicht, die übrigen Voraussetzungen der Vorschrift darzulegen und zu beweisen. Ist ein Risiko vertraglich oder gesetzlich einer Partei zugewiesen, ist ein Anspruch aus dem Paragraphen 313 BGB ausgeschlossen. Im Mietverhältnis trägt grundsätzlich aber der Mieter das Verwendungsrisiko. Mit dieser Begründung hat etwa das Landgericht Wiesbaden einen Anspruch aus dem Paragraphen 313 BGB abgelehnt (Urteil vom 5. November 2020, Az. 9 O 852/20). Über diese Hürde muss der Mieter in einem

Rechtsstreit hinweg. Weiter muss der Mieter darlegen, dass ihm ein Festhalten am unveränderten Vertrag schlechthin nicht zumutbar ist. Das gelingt ihm in der Regel nur, wenn er darlegen kann, durch die finanziellen Lasten in seiner Existenz bedroht zu sein. „Substanzlose Suggestionen“ – so das Landgericht Wiesbaden in der zitierten Entscheidung – reichen dazu nicht aus. Zu einer Vertragsanpassung kommt es nach ständiger Rechtsprechung des BGH nur, wenn dies zur Vermeidung untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit unvereinbarer Ergebnisse geboten ist. Bei durchaus substantiellen, aber temporär begrenzten Umsatzeinbußen hat etwa das Landgericht Mannheim eine solche Situation noch nicht für gegeben erachtet (Urteil vom 23. Juli 2020, Az. 23 O 22/20). Die Darlegung „existentieller Not“ wird gerade den großen Handelsketten schwerlich gelingen. Dem kleinen Boutique-Inhaber gelänge sie vielleicht schon, allein wird dieser nicht den Atem haben, einen Rechtsstreit durchzuhalten.

Die Rechtsfolge eines Anspruchs aus dem Paragraphen 313 BGB läuft keineswegs auf eine vollständige Minderung der Mietzahlung hinaus, sondern auf eine Anpassung des Vertrages, die den Interessen beider Vertragsteile – auch denen des Vermieters – Rechnung tragen muss. Auch der Erhalt staatlicher Kompensationsleistungen ist zu berücksichtigen. Eine schlichte Halbierung des Mietzinses wird daher oft nicht angemessen sein. Schematisch ausurteilen lässt sich der Anspruch jedenfalls nicht. Dass seine Neuregelung die Gerichte mit vielen Streitigkeiten belasten wird, sieht der Gesetzgeber voraus. Er hat zugleich in die Zivilprozessordnung ein Beschleunigungsgebot zur Behandlung der zu erwartenden Streitigkeiten eingeführt – allein wird dies angesichts der notorischen Überlastung der Justiz auch nicht zu schneller Rechtsklarheit führen. Für die wirklich schwer betroffenen Mieter wird jede gerichtliche Entscheidung zu spät kommen.

Fazit: Dieses gesetzgeberische Bubenstück ist der untaugliche Versuch, staatlichen Ausgleichspflichten mit einer Regelung zu Lasten Dritter zu entgehen. Die Mieter erhalten Steine statt Brot.

Der Autor ist Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Hanau.