

## Corona-Krise Verbreitete Irrtümer

Stand: 08. April 2020

Die Meldungen zum Fortgang der Corona-Pandemie überschlagen sich in diesen Zeiten täglich. Dabei kommen vermehrt auch zu rechtlichen Themen tatsächliche wie vermeintliche „Experten“ zu Wort. Leser sollten bei deren Ausführungen stets mit der Möglichkeit rechnen, dass es sich dabei auch um falsche Behauptungen handeln kann.

So veröffentlichte eine bekannte Berliner Tageszeitung am Wochenende den Leserbrief eines Professors W., der sich mit der Thematik des Ausfalls von Mietzahlungen infolge höherer Gewalt befasst. Der Verfasser kommt darin kurzerhand zu dem Schluss, dass nach geltendem Recht bei unverschuldeter Störung des vereinbarten Geschehensablaufs infolge höherer Gewalt die Gegenleistung des Mieters auf Grundlage der §§ 326 Abs. 1 S.1, 275 Abs. 1 BGB automatisch entfiele. Ein Entgelt für eine ausbleibende Leistung könne nicht werden, sodass es nicht abwegig sei, wenn der Mieter in diesen Fällen seine Zahlungen einstelle.

Dies ist nicht haltbar.

Auch bei einer Schließung von Geschäften auf behördlicher Anordnung entfällt aus mehreren Gründen nicht per se die Gegenleistungspflicht des Mieters auf Zahlung des Mietzinses nach §§ 275 Abs. 1, 326 Abs. 1 S. 1 BGB.

Diese Vorschriften regeln Leistungsstörungen im Schuldrecht. Sie gehen von der Gleichwertigkeit (Äquivalenz) der in einem Vertrag vereinbarten Leistungen aus. Das bedeutet, dass bei Unmöglichkeit der einen Leistung auch die Gegenleistung entfällt.

Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor. Denn es fehlt bereits an der erforderlichen Unmöglichkeit der einen Leistung (Leistung des Vermieters).

Die Hauptpflicht des Vermieters besteht gemäß § 535 Abs. 1 BGB darin, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache gewähren. Die Gebrauchsgewährung besteht darin, dass der Vermieter die Mietsache so bereitstellen muss, dass der Mieter in der Lage ist, den üblichen oder vertraglich bestimmten Gebrauch zu machen. Diese Pflicht des Vermieters ist weder tatsächlich noch rechtlich unmöglich geworden. Eine tatsächliche Unmöglichkeit scheidet aus, weil die Nutzung gegen-

wärtig zwar verboten, aber mit den vermieteten Räumen grundsätzlich möglich ist. Eine rechtliche Unmöglichkeit entfällt, weil hier der Leistung kein dauerndes Rechtshindernis entgegensteht. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass die behördlichen Einschränkungen aufgehoben werden, sobald dies vertretbar ist.

Von daher können schon aus diesen Erwägungen die angestellten Erwägungen zur Unmöglichkeit nicht herangezogen werden.

Unabhängig davon finden nach gesicherter Auffassung in Rechtsprechung und Literatur die Regelungen des allgemeinen Leistungsstörungsrechts, und damit auch die §§ 275, 326 BGB, ohnehin nur bis zum Zeitpunkt der Überlassung der Mietsache Anwendung. Nach diesem Zeitpunkt gelten bei Vorliegen eines Mangels, also einer eingeschränkten oder aufgehobenen Gebrauchstauglichkeit der Mietsache, ausschließlich die Sonderregelungen des Mietrechts, hier der § 536 Abs. 1 BGB (Palandt/Weidenkaff, BGB, 8.Aufl., § 536 Rn. 7, 10). Für Mieter bedeutet dies, dass die Nichtzahlung der Miete keineswegs mit dem Wegfall der Gegenleistung nach §§ 275 Abs. 1, 326 Abs. 1 S. 1 BGB begründet werden kann. Die Sonderregelungen des Mietrechts geben den Vertragsparteien bei „coronabedingten“ Störungen des ihrem Vertrag inwohnenden Äquivalenzverhältnisses keine Lösungsansätze. Den betroffenen Mietern bleibt insofern aber weiterhin die Möglichkeit einer Anpassung des Mietzinses und unter weiteren Voraussetzungen sogar der Rücktritt von dem Mietvertrag nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB. Weiterführende Informationen zu den bestehenden Möglichkeiten bei Vorliegen einer Störung der Geschäftsgrundlage sind in unserem Paper „Aktuelle Informationen zu Miet- und Pachtverträgen der Hotellerie“ nachzulesen.

Diese Beurteilung ersetzt keine Rechtsberatung und stellt die Beurteilung der Rechtslage unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse bis zum 08. April 2020 dar.

Pietschmann Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Kranzler Eck  
Kurfürstendamm 21  
10719 Berlin