

Corona-Krise – Miet- und Pachtverträge in der Hotellerie

Stand 02. April 2020

Schlagworte:

- Anwendbarkeit des § 313 BGB zur Störung der Geschäftsgrundlage
- Das „Sonderopfer“ des § 313 BGB
- Gesetzesentwurf zur Aussetzung der Kündigung bei ausstehender Miete
- Pflicht zur Zahlung der Miete

Der Hotelmarkt in Deutschland, wie auch im europäischen Ausland, ist nahezu vollständig zusammengebrochen. Ob Freizeit-, Stadt- oder Messehotels – die Pandemie und die gesundheitspolitischen Empfehlungen und Einschränkungen lassen den Reise- und Übernachtungsmarkt komplett einbrechen. Die Lufthansa, einer der wichtigsten Zubringer für Hotelgäste in Europa, hat am 13. März 2020 Staatshilfe beantragt. Auch viele weitere Fluggesellschaften haben ihre Flugpläne drastisch zusammengestrichen. Die EU schließt mit Wirkung zum 17.03.2020 ihre Außengrenzen für mindestens 30 Tage. Diese außerordentliche Situation führt zum Teil bereits jetzt zu existenziellen Belastungen für Hotelpächter. Eine Anpassung von Pacht oder Miete ist aus Sicht der Mieter oder Pächter daher dringend erforderlich.

Ob dem Mieter oder Pächter ein derartiges Recht zusteht, hängt zunächst von den Regelungen in den jeweiligen Verträgen ab. Miet- und Pachtverträge enthalten allerdings in der Regel keine Bestimmungen, welche Auswirkungen eine Pandemie auf die Pflicht zu Zahlung der Pacht oder Miete hat. Damit muss auf die gesetzlichen Bestimmungen zurückgegriffen werden. Der Gesetzgeber hat erkannt, dass es Fälle geben kann, bei denen es den Vertragsparteien nicht zugemutet werden kann, an der vertraglichen Regelung festzuhalten. Diese werden dann über die Grundsätze der Anpassung oder Beendigung von Verträgen bei Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) gelöst. Diese Regelung gibt den Parteien das Recht zur Anpassung, unter weiteren Voraussetzungen sogar das Recht zur Beendigung des Vertrages, wenn sich bestimmte Vertragsgrundlagen nach Vertragsschluss geändert haben und die Parteien in Kenntnis dieser Umstände den Vertrag nicht oder nicht mit diesem Inhalt geschlossen hätten. Die gesetzliche Regelung bezweckt den Ausgleich zwischen dem Bestands- und Erfüllungsinteresse des einen und dem Anpassungs- und Beendigungsinteresse des anderen Teils.

Die Möglichkeiten der Anpassung unterliegen im Rahmend des Grundsatzes der Vertragstreue (*pacta sunt servanda*) jedoch engen rechtlichen Grenzen:

- es muss eine schwerwiegende Veränderung der Umstände vorliegen
- durch die Störung darf sich kein Risiko verwirklicht haben, das eine Partei allein zu tragen hat
- der von der Störung betroffenen Partei darf die unveränderte Vertragserfüllung nicht mehr zuzumuten sein

Es erübrigt sich jede Begründung, dass es sich bei der vorliegenden Pandemie um eine schwerwiegende Veränderung unserer Lebensverhältnisse handelt. Allerdings ist das flächendeckende Auftreten des Coronavirus selbst in keinem Fall eine Geschäftsgrundlage. Maßgebend ist vielmehr, ob durch die damit einhergehenden Folgen für den Pächter/Mieter das vertragliche Äquivalenzverhältnis gestört wird, das darin besteht, dass sich die von den Vertragspartnern geschuldeten Leistungen gleichwertig gegenüberstehen.

Wenn ein Markt nahezu vollständig zusammenbricht, weil durch eine Pandemie mit der Maßgabe durch Behörden und andere zuständigen Stellen, Sozialkontakte weitestgehend zu vermeiden, insbesondere auch Reisewarnungen wie beispielsweise in Deutschland für alle nicht notwendigen, touristischen Reisen ins Ausland bestehen, Personenansammlung ab einer bestimmten Größe verboten sind und nahezu das gesamte öffentliche Leben eingeschränkt wurde, ist eine grundlegende Änderung der Marktsituation eingetreten, welche das Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung außer Kraft setzt. Damit entspricht die Pacht nicht mehr dem Ertragswert der Pachtsache.

Allerdings gilt es zu beachten, dass der Pächter/Mieter grundsätzlich das Betreiberrisiko zu tragen hat. Insoweit stehen sich im Austauschverhältnis die Überlassung des Hotel- bzw. Mietobjekts und die Mietzahlung gegenüber. Die Verwertung und Vermarktung und damit die Möglichkeiten zur Deckung der Betriebskosten und Erzielung eines Gewinnes sind daher dem Pächter/Mieter zugewiesen.

Das Risiko bei Abschluss eines gewerblichen Mietvertrages in der Regel mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren und hohem eigenen Investitionsaufwand in Ausstattung und Möblierung liegt darin, dass dauerhaft ein Markt für Hotelgäste besteht, welche das Angebot nachfragen. Dabei bestehen betreiberspezifische Risiken, wie z.B. die Erhöhung des Konkurrenzangebotes sowie natürlichen Schwankungen. Dem Betreiber eines Hotels ist allerdings das Risiko des Ausbleibens seiner Gäste infolge einer Pandemie wie der Vorliegenden und der damit einhergehenden Restriktionen nicht mehr zugewiesen. Denn niemandem kann das Risiko seiner Existenzvernichtung aufgebürdet werden. Damit ist auch die Zumutbarkeitsgrenze für den Pächter am Festhalten an der in dem Pachtvertrag vereinbarten Höhe der Pacht überschritten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch vom Hotelbetreiber zu fordern, dass dieser eigene Anstrengungen unternimmt, um seine Betriebskosten zu senken. Hierzu gehört das Zurückstellen nicht betriebsnotwendiger Investitionen sowie mögliche Einsparungen im Personalbe-

reich. Dabei dürfen die Einsparungen für Personalkosten nicht so weit gehen, dass das Hotel sein Leistungsangebot stark einschränken muss. Anderenfalls würde es seine Wettbewerbsfähigkeit verlieren.

Bei der Berechnung der Höhe des Anpassungsverlangens verlangen Teile der Rechtsprechung eine Risikobeteiligung („Sonderopfer“) des Pächters/Mieters. Nach üblichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürfte ein Sonderopfer von 15 % noch vom Mieter/Pächter selbst zu tragen sein.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsquote von 75 % in den vergangenen ein bis zwei Jahren dürfte der Vertrag nach Abzug des Sonderopfers von 15 % bei einer Auslastung von weniger als 60 % der Anpassung der Vertragsgrundlage unterliegen. Zu Gunsten des Vermieters wird angenommen, dass die durchschnittliche Auslastungsrate gegenüber der Vollauslastung von 100 % als nicht genutztes Potenzial auch bei ungestörtem Betrieb dem Betriebsrisiko zugeordnet wird. Dies lässt sich auch anders sehen, da aus unterschiedlichen hotelspezifischen Gründen ein Puffer möglich und notwendig ist, um beispielsweise Zimmer, die infolge von Betriebsstörungen ausfallen, ersetzen zu können oder besonderen Wünschen von Besuchern wie nebeneinanderliegende Zimmer für Familien Rechnung tragen zu können.

Besteht nun eine krisenbedingte Auslastungsquote von beispielsweise lediglich 10 % und besteht außerdem die realistische Prognose, dass sich diese Auslastung in absehbarer Zeit nicht erhöhen wird, so muss man davon ausgehen, dass der Vermieter einer Verminderung der Miete von 50 % der Netto-Miete im Wege der Anpassung des Miet-/Pachtvertrages zustimmen muss.

Verweigert er die Zustimmung, kann die Anpassung unmittelbar in Abzug gebracht werden. Aufrechnungsverbote im Vertrag finden keine Anwendung, weil es um eine Anpassung der Geschäftsgrundlage und nicht um eine Aufrechnung mit Gegenansprüchen geht.

Wir empfehlen den Mietern, unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Hotelstandortes und der Rahmenbedingungen ihr Anpassungsbegehren sorgfältig zu begründen und die wirtschaftlichen Randbedingungen sowie die Eigenleistungen zur Kostenminimierung eingehend darzulegen. Bei der Beurteilung der Fragen, ob eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt und wenn ja, wie der Vertrag anzupassen ist, handelt es sich um spezielle Wertungsfragen, bei denen anwaltliche Hilfe unabdingbar ist.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, insolvenz- und Strafverfahrensrecht der Bundesregierung vom 25.03.2020 sieht in seiner Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in § 2 eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen vor.

Die gesetzliche Regelung in § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB regelt die Möglichkeit einer außerordentlich fristlosen Kündigung einer Vertragspartei, wenn der Mieter/Pächter für zwei

aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termin erstreckt, mit der Entrichtung der Miete/Pacht in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete/Pacht für zwei Monate erreicht. Die Bundesregierung geht in ihrer Begründung davon aus, dass sich die Einnahmeverluste in der Regel auf mehr als zwei Monatsmieten belaufen werden. Die kurzfristige Auszahlung staatlicher Hilfen für von der Corona-Pandemie betroffene Unternehmen, die auch zur Begleichung der Miete/Pacht verwendet werden könnten, ist fraglich.

Aus diesem Grund hat die Bundesregierung die Beschränkung der Kündigung in ihren Gesetzesentwurf aufgenommen. Miet-/Pachtverhältnisse können demnach nicht mit der Begründung gekündigt werden, dass der Mieter/Pächter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit der Miete/Pacht nicht leistet bzw. geleistet hat. Dies gilt nur, sofern die Nichtleistung auf die Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Der Mieter/Pächter muss den Zusammenhang der ausstehenden Miete und der Corona-Pandemie glaubhaft machen. Denkbar sind hier insbesondere Fälle, in denen Betriebe bis auf weiteres auf Anordnung der Behörden geschlossen wurden oder nicht notwendige Übernachtungen in Hotels untersagt werden. Aber auch die generelle Situation der Grenzschießungen innerhalb Europas sowie der stark eingeschränkte Flugverkehr und damit einhergehende drastisch verringerte Gästezahlen der Hotels ermöglichen eine solche Glaubhaftmachung eines Zusammenhangs für Hotelbetreiber.

In diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung ist aber die Tatsache, dass der Ausschluss der Kündigung ausdrücklich nicht zu einem Ausschluss der Pflicht zur Zahlung der Miete führt. Vielmehr bleibt die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung weiterhin bestehen. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter tatsächlich nicht mehr über die finanziellen Mittel verfügen, um die Zahlungen leisten zu können. Die Mieten sind trotzdem fällig und bei nicht fristgerechter Leistung gerät der Mieter in Verzug. Darüber hinaus werden Verzugszinsen für nicht bzw. nicht vollständig gezahlte Mieten fällig. Das BMJV geht in seiner Stellungnahme vom 23.03.2020 von Verzugszinsen aus, die sich derzeit auf ca. 4% belaufen.

Die Beschränkung des Kündigungsrechts für Vermieter hat damit keinen Einfluss auf die Vereinbarungen in dem Mietvertrag. Es ist allein Sache der Mietparteien, über eine Stundung, Anpassung oder gar einen Erlass des Mietzinses zu verhandeln und entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

In den Miet- bzw. Pachtverträgen der Hotellerie finden sich auch Klauseln zur sofortigen (notariellen) Räumungsunterwerfung. Sollten Vermieter eine Zwangsäumung wegen ausstehender Mietzahlungen aus den Monaten April bis Juni 2020 betreiben, würden diese die Mietsache unrechtmäßig in Besitz nehmen und ihren Mietern gegenüber für alle daraus resultierende Schäden haften.

Die Kündigung und damit auch die notarielle Räumungsunterwerfung ist für sämtliche weiteren Kündigungsgründe, die nicht den Zahlungsrückstand aus den Monaten April bis Juni 2020 infolge der Corona-Pandemie betreffen, weiterhin möglich.

Diese Beurteilung ersetzt keine Rechtsberatung und stellt die Beurteilung der Rechtslage unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse bis zum 02. April 2020 dar.

Pietschmann Legal Rechtsanwalts mbH
Neues Kranzler Eck
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin