

## Antrag

**der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Britta Katharina Dassler, Dr. Marcus Faber, Otto Fricke, Reginald Hanke, Peter Heidt, Katrin Helling-Plahr, Torsten Herbst, Manuel Höferlin, Dr. Christoph Hoffmann, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Pascal Kober, Carina Konrad, Konstantin Kuhle, Ulrich Lechte, Michael Georg Link, Dr. Jürgen Martens, Dr. Martin Neumann, Hagen Reinhold, Matthias Seestern-Pauly, Frank Sitta, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Katja Suding, Linda Teuteberg, Manfred Todtenhausen, Dr. Andrew Ullmann, Nicole Westig, und der Fraktion der FDP**

### **Für schnelle Rechtsklarheit in der Corona-Krise, gegen einseitige Lastenverteilungen im Gewerbemietrecht**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Erwachsene Politik zielt nicht auf Bevormundung und die Zurschaustellung vermeintlicher Potenz der Regierenden, sondern bietet Bürgerinnen und Bürgern rechtsstaatliche Wege an, ihre Herausforderungen so weit wie möglich selbst effizient zu lösen. Das gilt auch und vor allem für Interessenausgleiche zwischen Unternehmern. So, wie die COVID-19-Pandemie und die Eindämmungsmaßnahmen viele Unternehmen immer stärker belasten, wachsen deren finanzielle Nöte und damit auch das Streitpotenzial über Zahlungsverpflichtungen, etwa die Miete für Gewerbemieten. Deshalb muss der Bund – unter anderem – das Finden einvernehmlicher Lösungen befördern, indem er den Konfliktparteien dabei hilft, den Weg an den Schiedsstisch zu finden. Des Weiteren muss er für die Fälle, in denen den betroffenen Gewerbemietern und -vermietern die außergerichtliche Lösung nicht gelingt, die gerichtliche Konfliktlösung über das Verfahrensrecht beschleunigen. Darüber hinaus haben die Bundesregierung und die Länder das ihre zu tun, damit bei den Gerichten die entsprechenden praktischen Voraussetzungen gegeben sind.

Die COVID-19-Pandemie hat die Wirtschaft, und damit die Grundlage für Arbeitsplätze und Wohlstand in Deutschland und weltweit, massiv beeinträchtigt. Seitdem sich das Coronavirus ausbreitet, haben Regierungen und Verwaltungen in Bund und Ländern ab Frühjahr 2020 einschneidende Maßnahmen ergriffen und Freiheitsrechte eingeschränkt, um die Ausbreitung der COVID-19-Pandemie einzudämmen und die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen. Das freiwillig veränderte Konsumverhalten sowie die staatlichen Eindämmungsmaßnahmen haben zahllose Unternehmen in

Deutschland an den Rand des Ruins getrieben und einige darüber hinaus. Die in vielen Fällen unzureichenden und schlecht organisierten staatlichen Corona-Hilfsmaßnahmen tun ihr Übriges, wie etwa der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband mit Blick auf die „Novemberhilfe“ der Bundesregierung ermittelt hat. Danach „haben 80,2 Prozent der Betriebe die Novemberhilfe beantragt. 74,8 Prozent der Betriebe haben allerdings noch nicht einmal Abschlagszahlungen erhalten. Verzweiflung und Existenzängste in Hotellerie und Gastronomie nehmen zu. 70 Prozent der gastgewerblichen Betriebe sehen sich aufgrund der erheblichen Umsatzverluste in ihrer Existenz gefährdet“ ([www.dehoga-bundesverband.de/presse-news/pressemitteilungen/detail/news/dehoga-umfrage-enttaeuschung-und-verzweiflung-ueber-ausbleibende-hilfen-im-gastgewerbe-erhoehung-der-abschlagszahlungen-notwendig/?tx\\_news\\_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx\\_news\\_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=41083a7444299af7b3939a5b625653c7](http://www.dehoga-bundesverband.de/presse-news/pressemitteilungen/detail/news/dehoga-umfrage-enttaeuschung-und-verzweiflung-ueber-ausbleibende-hilfen-im-gastgewerbe-erhoehung-der-abschlagszahlungen-notwendig/?tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=41083a7444299af7b3939a5b625653c7)).

Trotz der erfreulichen Erfolgsmeldungen auf dem Weg zu einem Impfstoff dauert die Krise weiter an. Es ist nicht absehbar, wann sich die wirtschaftliche Lage stabilisiert und für den ganz überwiegenden Teil der Wirtschaft das „Vor-Corona-Niveau“ wieder erreicht werden wird. Unter dem Eindruck des Teil-Lockdowns bringt auch das in normalen Jahren umsatzstarke Weihnachtsgeschäft nach Angaben des Handelsverband Deutschland HDE keine relevante Besserung für die existenzbedrohten Unternehmen. Der HDE befürchtet als Folge bis zu 50.000 insolvente Händler bis zum Jahresende (<https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/13069-coronakrise-trifft-weihnachtsgeschaefht-hart-ein-drittel-der-einzelhaendler-in-existenznoeten>).

Das „Handelsblatt“ schreibt am 4. Dezember 2020 mit Berufung auf das HDE-Konsumbarometer im Dezember, dass lediglich im Mai und Juni die Stimmung der Verbraucher noch schlechter war als derzeit. Der Handel müsse sich wohl auf einen Fehlstart in das neue Jahr einstellen. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass das Bild uneinheitlich ist. „Der deutsche Einzelhandel als Ganzes zählt durchaus zu den Krisengewinnern und steuert auf ein Rekordjahr 2020 zu. In den ersten zehn Monaten dieses Jahres setzten die Einzelhändler real 3,9 Prozent mehr um als im Vorjahreszeitraum. Großer Sieger war der Internet- und Versandhandel mit einem realen Zuwachs von 22,2 Prozent. Auch Lebensmittel, Einrichtungsgegenstände und Baubedarf waren sehr gefragt. Hingegen fehlen dem Handel mit Bekleidung, Schuhen und Lederwaren real 21,6 Prozent der Vorjahresumsätze, den Kauf- und Warenhäusern gut 10 Prozent. Beide Segmente sind typischerweise in den Innenstädten zu finden – und die leiden besonders darunter, wenn die Menschen nur fürs Nötigste ihre Wohnung verlassen“ ([www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/hde-konsumbarometer-teil-lockdown-schockt-verbraucher-konsumlaune-in-deutschland-bricht-ein/26687120.html?ticket=ST-7653911-IbVVLh5VNXbRaCsBc2Uc-ap1](http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/hde-konsumbarometer-teil-lockdown-schockt-verbraucher-konsumlaune-in-deutschland-bricht-ein/26687120.html?ticket=ST-7653911-IbVVLh5VNXbRaCsBc2Uc-ap1)).

Mit Blick auf diese Entwicklung haben bereits im Sommer 2020 der HDE und der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA eigeninitiativ gemeinsame Handlungsempfehlungen für ihre Mitglieder entwickelt. Diese sollten Gewerbemietern und Gewerbevermietern helfen, „eine angemessene und außergerichtliche Risikoverteilung bei Mietverträgen“ zu finden. Für die Gespräche zwischen den Vertragsparteien solle bei den staatlich verfügbaren Betriebsschließungen für den Regelfall eine Mietreduzierung um 50 Prozent als Richtschnur für den Schließungszeitraum und ein geringerer Wert für die folgenden drei Monate dienen.

Aus Sicht des HDE konnte ein bedeutender Teil der Gewerbevermieter und -mieter keine einvernehmliche und angemessene neue Vereinbarung im Sinne der Handlungsempfehlung treffen. Deshalb sei ein Einschreiten des Gesetzgebers notwendig. Der ZIA hingegen kann bei nur einem geringen Prozentsatz der Gewerbemietverhältnisse feststellen, dass bislang keine Einigung über Vertragsanpassungen erzielt werden konnte. Ein erheblicher Teil der Mietnachteile gehe sogar über das hinaus, was im Verhaltenskodex zwischen HDE und ZIA vereinbart worden sei.

Im November 2020 hat Bundesjustizministerin Christine Lambrecht erklärt, dass Gewerbemietler aufgrund staatlich angeordneter Beschränkungen die angemieteten Räume gar nicht mehr oder nur stark eingeschränkt nutzen könnten. Hierzu hat sie eine gesetzliche Klarstellung angekündigt, nach der die coronabedingte Beschränkung „regelmäßig die Störung der Geschäftsgrundlage für ein Mietverhältnis“ bedeuten soll (<https://rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/justizministerin-will-gewerbemietler-in-corona-notlage-staerken>).

Der Deutsche Bundestag hingegen ist davon überzeugt, dass es besser ist, die Wege zum rationalen Interessenausgleich im Sinne einer kaufmännisch sinnvollen Lösung zu verbessern, statt rein kosmetische Vorschläge zu Rechtsinstituten einzureichen, die die Rechtsprechung in einer Phase etabliert hat, als die Wirtschaft sogar mit den Folgen des Ersten Weltkrieges zurechtkommen musste, und sich seitdem bis heute bewährt haben. Denn konstruktive Lösungen setzen vor dem ersten Gerichtstermin an.

Das kann niederschwellig geschehen in einem freiwilligen Schlichtungsverfahren, das sich an dem Modell orientiert, das bei Industrie- und Handelskammern (IHK) bereits für Berufsausbildungsverhältnisse praktiziert wird. Ähnliche Schlichtungsausschüsse für pandemiebedingte Miet- und Pachtstreitigkeiten könnten sich aus je einem Vertreter der beiden jeweils streitrelevanten Branchen zusammensetzen. Die Mitglieder des Ausschusses werden von den Industrie- und Handelskammern für höchstens zwei Jahre berufen. Die Mitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Unterstützt wird ein Schlichtungsausschuss durch vom Justizariat einer Industrie- und Handelskammer zu benennende Beauftragte. Dieses können Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der IHK oder externe Sachverständige sein. Der Ausschuss kann von jeder der streitenden Parteien angerufen werden. Notwendig ist ein formloser schriftlicher, auch digital eingereichter oder mündlicher Antrag bei der für eine der streitbetroffenen Parteien zuständigen Industrie- und Handelskammer. Die Beteiligten können die stets nichtöffentliche Verhandlung vor dem Ausschuss selbst führen oder sich vertreten lassen. Während des Verfahrens, das so schnell wie möglich durchzuführen ist, soll eine gütliche Einigung angestrebt werden. Ein vor dem Ausschuss geschlossener Vergleich ist unter Angabe des Tages seines Zustandekommens von den Mitgliedern des Ausschusses und den Beteiligten zu unterzeichnen. Ein von den Beteiligten anerkannter Spruch besitzt die Rechtskraft eines Urteils. Sofern das Verfahren keine anderweitige Erledigung findet, hat der Ausschuss einen einstimmigen Spruch zu fällen. Dieser wird nur wirksam, wenn er innerhalb einer Woche nach Aushändigung oder Zustellung anerkannt wird. Bei Nichtanerkennung ist eine Klage beim zuständigen Gericht nur binnen zwei Wochen nach Aushändigung oder Zustellung des Spruches zulässig.

Soweit es den Mietern und Vermietern einer Gewerbeimmobilie nicht gelingt, sich außergerichtlich zu einigen, kann der Gesetzgeber den streitenden Vertragsparteien helfen, indem er gewährleistet, dass der Rechtsstreit durch das Gericht beschleunigt geprüft und das Verfahren vorrangig durchgeführt wird. Weil die COVID-19-Pandemie sich so unvergleichbar in der Breite auf die Leistungsfähigkeit unserer Wirtschaft auswirkt und das gesamte System belastet, ist es nicht nur für die individuellen Vertragsparteien, sondern darüber hinaus für das Funktionieren des Wirtschaftskreislaufs insgesamt herausragend wichtig, schnell Klarheit über das jeweilige Mietrechtsverhältnis zu bekommen. Denn aus Sicht des Mieters müssen die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen mit knapperen, jedenfalls aber vorsichtigen zu kalkulierenden Mitteln finanziert werden. Aus Sicht des Vermieters, der mit den vereinbarten Mieteinkünften eigene Verpflichtungen gegenüber Dritten begleichen muss, gilt dies ebenso.

Nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es 2019, also vor der COVID-19-Pandemie, bereits 23.623 Mietprozesssachen, die nicht Wohnungen betrafen, die vor dem Amtsgericht deutschlandweit erledigt worden sind ([www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Justiz-Rechtspflege/Publikationen/Downloads-Gerichte/zivilgerichte-2100210197004.pdf;jsessionid=FB3AFB47ABF67F0B268E6CE838D2A44F.internet8741?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Justiz-Rechtspflege/Publikationen/Downloads-Gerichte/zivilgerichte-2100210197004.pdf;jsessionid=FB3AFB47ABF67F0B268E6CE838D2A44F.internet8741?__blob=publicationFile)). Die anstehende justizielle Bewältigung der COVID-19-Pandemie wird die Zahl der gerichtlichen Rechtsstreite beträchtlich erhöhen. Es ist deshalb im Interesse des funktionierenden Rechtsstaates und des Vertrauens von Bürgern und Wirtschaft in diesen, dass die Richter- und Geschäftsstellen entsprechend dem erwartbaren Bedarf sachlich wie personell aufgestockt werden. Die Bundesregierung muss im Rahmen ihrer Zuständigkeit und vor allem im Einvernehmen mit den Ländern auf verfassungskonforme Weise dafür sorgen, dass die Justiz in Bund und Ländern entsprechend aufgestellt ist. Dazu gehört nicht zuletzt die Modernisierung des Verfahrensrechts und die Digitalisierung der Justiz. Gegebenenfalls sind für einen solchen Digitalpakt für die Justiz die verfassungsrechtlichen Regelungen so anzupassen, dass sie die erforderliche intensivere Zusammenarbeit von Bund und Ländern im Bereich der IT und deren Finanzierung ermöglichen.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
1. im Einvernehmen mit den Ländern branchenübergreifend attraktive, freiwillige Schlichtungsverfahren zu institutionalisieren und so die Voraussetzungen für Schlichtungsverfahren zu schaffen, über die die betroffenen Kreise zu einvernehmlichen schnellen, effizienten und kaufmännisch sinnvollen Lösungen kommen können, um kosten- und zeitintensive gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Dabei wird anschauungshalber und beispielhaft auf das bei Industrie- und Handelskammern bereits praktizierte Modell für die Schlichtung bei Berufsausbildungsverhältnissen verwiesen,
  2. eine negative Gewinnsteuer mit einer deutlich erweiterten Verlustrechnung einzuführen, damit gewerbliche Vermieter die aktuellen Verluste wegen der Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie in größtmöglichem Umfang mit Gewinnen aus den Vorjahren verrechnen und Steuerrückzahlungen erhalten können,
  3. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der den § 272 Absatz 4 ZPO ergänzt um einen Satz 2 mit folgendem Wortlaut: „Gleiches gilt für Rechtsstreite über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wenn der Vortrag der Parteien Tatsachen umfasst, die § 313 BGB aufgrund von staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfüllen könnten.“.

Berlin, den 16. Dezember 2020

**Christian Lindner und Fraktion**

## Begründung

Grundsätzlich ist der Mieter gemäß § 535 Abs. 2 BGB verpflichtet, die vereinbarte Miete zu entrichten, und prinzipiell ist ihm das Verwendungsrisiko für die Mietsache zugewiesen. In Literatur und Rechtsprechung wird nun darüber diskutiert, ob der Mieter sich wegen der staatlichen Eindämmungsmaßnahmen gegen die COVID-19-Pandemie auf die Störung der Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag berufen kann. Dafür müsste der Mieter sich darauf berufen können, dass sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben. Weiter müssten die Vertragspartner, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, den Vertrag gar nicht oder mit einem anderen Inhalt geschlossen haben und schließlich müsste dem Vertragspartner das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar sein.

In seiner geltenden Fassung hat der Gesetzgeber 2001 den Vertragsparteien mit dem § 313 BGB eine Möglichkeit geschaffen, aufgrund ganz außergewöhnlicher Umstände von der jeweils grundsätzlichen Leistungspflicht abzuweichen. Schon zu diesem Zeitpunkt handelte es sich zwar für die Gesetzgebung um eine Neuerung, nicht jedoch für die Rechtsprechung. In dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts wird die Störung der Geschäftsgrundlage als „wichtige[s], seit vielen Jahrzehnten erprobte[s] und bewährte[s] Rechtsinstitut“ bezeichnet, das jetzt endlich kodifiziert werde (Bundestagsdrucksache 14/6040, S. 174 ff.). In der Rechtsprechung kann die Störung der Geschäftsgrundlage bis zum Reichsgericht zurückverfolgt werden, als es sich mit den wirtschaftlichen Folgen des 1. Weltkriegs auseinandersetzen musste (MüKo BGB / Finkenauer, 8. Auflage 2019, § 313 Rn. 23). Zu den denkbaren Anwendungsfällen führte der Gesetzgeber der Schuldrechtsreform demnach aus: „Die große Geschäftsgrundlage betrifft die Einwirkungen allgemeiner Katastrophen (Krieg, kriegsähnliche Verhältnisse, erheblicher Währungsverfall, Natur- und Umweltkatastrophen.“ (Drucksache 14/6040, S. 174).

Inhaltlich betrachtet hat das jeweilige Gericht mit dieser vielfach ausfüllungsbedürftigen Generalnorm alle Möglichkeiten, Einzelfallgerechtigkeit walten zu lassen. Das ist in dieser Form auch notwendig, weil die Lebenssachverhalte ganz unterschiedliche Formen annehmen können. So ist nicht erkennbar, welchen Gewinn es für die Rechtsfindung bringt, wenn die Bundesregierung dem § 313 BGB die Anwendbarkeit auf die Corona-Maßnahmen auf die Stirn schreibt. Denn die inhaltlich entscheidenden Fragen werden damit nicht näher eingegrenzt, zum Beispiel, wann in der individuellen Betriebssystemsituation das Tatbestandsmerkmal der Unzumutbarkeit vorliegt, wie Corona-Hilfen zu berücksichtigen sind oder welcher Grad der Störung bis hin zur vollständigen Schließung vorliegen muss, damit von einer Störung der Geschäftsgrundlage auszugehen ist.

Die insgesamt krisenhafte, aber nach Branchen sehr unterschiedliche Entwicklung aufgrund der COVID-19-Pandemie hat sich nicht nur auf Dienstleister, Handel und Gastronomie ausgewirkt. Sie trifft auch die Immobilienwirtschaft, in deren Räumlichkeiten die Gewerbetreibenden Waren und Dienstleistungen anbieten. Wie stark die Vermieterseite von den coronabedingten Gewinneinbrüchen beim Mieter betroffen ist, hängt hochgradig von der konkreten Vereinbarung ab, die die Vertragsparteien getroffen haben. So ist bei etlichen gewerblichen Mietverträgen eine Umsatzbeteiligung des Vermieters vereinbart. In diesem Fall trägt der Vermieter die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie und entsprechender staatlicher Eindämmungsmaßnahmen unmittelbar mit. Eine solche Konstellation lag etwa im vielzitierten Urteil des LG Heidelberg vor, das sich als erstes mit den Auswirkungen COVID-19-bedingter, behördlich angeordneter Betriebsschließungen auf Gewerberaummietverträge auseinandergesetzt hat (LG Heidelberg, Urt. v. 30.7.2020 - 5 O 66/20). Das Landgericht hat die Anwendbarkeit der Störung der Geschäftsgrundlage nicht grundsätzlich verneint. Es hat diesen vielmehr geprüft, jedoch im vorliegenden Fall als nicht einschlägig erkannt, weil der Mieter seine Existenzgefährdung aus Sicht des Gerichts nicht hinreichend dargelegt hat.

Auch weitere bislang vorliegende Urteile lassen eine Rechtsunsicherheit über die Anwendbarkeit des § 313 BGB auf pandemiebedingte Beschränkungen nicht erkennen.

So hat auch das LG Frankfurt am Main in einem solchen Verfahren die Störung der Geschäftsgrundlage wohl geprüft, das Vorliegen aber abgelehnt. Die Beklagte habe nicht dargelegt, "dass die erzwungene Schließung hier zu existenziell bedeutsamen Folgen für die Beklagte geführt hätte". Der Umsatzrückgang sei aufgrund der Schließung für etwa einen Monat nur vorübergehend gewesen (Urt. v. 2.10.2020 – 2-15 O 23/2). Das LG Zweibrücken prüfte in seinem Urteil vom 11. September 2020 (Az.: HK O 17/20) ebenfalls § 313 BGB. Es entschied, dass die rund einen Monat dauernde behördliche Beschränkung und die damit verbundenen Einkommenseinbußen die Zumutbarkeitsgrenze in diesem dargestellten Sinne noch nicht überschritten habe.

Das LG München I hingegen hielt in einem Verfahren über die Mietzahlungspflicht bei COVID-19-bedingter Schließungsanordnung eine Störung der Geschäftsgrundlage für gegeben, stützt seine Entscheidung auf Mietminderung aber damit, dass die Mängelhaftungsregelungen vorrangig seien. Denn, so das Gericht, die Parteien hätten die „Folgen einer eintretenden Corona-Pandemie und Infektionsschutzmaßnahmen durch den Staat [bei Vertragsschluss] offenkundig nicht bedacht und so den Vertrag kaum geschlossen (vgl. § 313 Abs. 1, Abs. 2 BGB)“; (LG München I, Urt. v. 22.9.2020 – 3 O 4495/20).



