

## Pressemitteilung

### **Bottermann Khorrami: Neuregelung enthält kein Recht auf Mietreduzierung für Gewerbemieten**

- Neuregelung enthält nur einen möglichen Anspruch auf Vertragsanpassung
- Gesetz soll Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter erleichtern

**Berlin, 12. Februar 2021** – Seit dem 31. Dezember 2020 sind neue mietrechtsbezogene Regelungen in Kraft, die am 17. Dezember 2020 vom Bundestag verabschiedet wurden.

Ausdrückliches Ziel des neuen Art. 240 § 7 EGBGB ist, Unklarheiten aus dem sogenannten COVID-19-Gesetz vom 27. März 2020 zu beseitigen, dadurch die Verhandlungsposition der Gewerbemieten zu stärken und die Waagschale zugunsten der Mieter zu senken. Vor allem appelliert der Gesetzgeber an die Verhandlungsbereitschaft beider Parteien.

Sigrid Guardia, Rechtsanwältin bei Bottermann Khorrami, bewertet das neue Gesetz: „Die zum Jahresende in Kraft getretene Neuregelung im Gewerbemietrecht enthält eine gesetzliche Klarstellung: die staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie können eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Absatz 1 BGB darstellen. Das bedeutet aber nicht, dass Gewerbemieten automatisch oder pauschal zur Mietreduzierung berechtigt sind. Es kommt nach wie vor auf sämtliche Umstände des Einzelfalls und vor allem darauf an, ob das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist.“

Im Rahmen der Unzumutbarkeit ist von Bedeutung, wie stark sich die staatlichen Beschränkungen auf den Betrieb, insbesondere auf die Umsätze des Mieters, auswirken. Zu berücksichtigen ist auch, ob der Mieter öffentliche Zuschüsse erhalten und ob er Aufwendungen erspart hat, z.B. durch Kurzarbeit.

Wenn alle Voraussetzungen des § 313 Absatz 1 BGB vorliegen, kann der Mieter Vertragsanpassung im angemessenen Umfang verlangen. Laut Gesetzesbegründung kann nur diejenige Rechtsfolge verlangt werden, welche die schutzwürdigen Interessen beider Vertragsparteien in ein angemessenes Gleichgewicht bringt. Es bleibt der Praxis überlassen, hierfür in jedem Einzelfall faire Lösungen zu finden.

„Sowohl Mietern als auch Vermietern empfehlen wir, in einen partnerschaftlichen Dialog zu treten und die Verhandlungen auf Augenhöhe zu führen. Im Idealfall diskutieren die beiden Vertragsparteien auf einer transparenten Datengrundlage die möglichen wirtschaftlichen Lösungsansätze wie Stundung, Mietreduzierung oder Mietverzicht und erzielen eine außergerichtliche Einigung. Den entsprechenden Nachtrag können die Parteien je nach Optimierungsbedarf mit weiteren Änderungen des bestehenden Mietvertrages verknüpfen. Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages ist darauf zu achten, dass dieser eine Pandemieklausele für den Fall zukünftiger Lockdowns enthält“, so Rechtsanwältin Guardia.

## **Pressekontakt**

RUECKERCONSULT GmbH  
Jan Schweiger  
Wallstraße 16  
10179 Berlin  
+49 30 28 44 987-65  
schweiger@rueckerconsult.de

## **Über Bottermann Khorrani**

Bottermann Khorrani ist eine Kanzlei bestehend aus Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern mit Sitz in Berlin. Das Unternehmen beschäftigt rund 35 Mitarbeiter. Zu den Mandanten der Kanzlei gehören mittelständische Unternehmen und Privatpersonen – vor allem jedoch Investoren, Projektentwickler und Fondsgesellschaften. Neben der Beratung deutscher Marktteilnehmer ist die Kanzlei auf die Vertretung ausländischer Investoren und Unternehmen mit Projekten in Deutschland spezialisiert. Die Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare von Bottermann Khorrani arbeiten mehrsprachig und sind mit interkulturellen Hintergründen vertraut.