



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz



Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

An das
Mitglied des Deutschen Bundestages
Frau Canan Bayram
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Christian Lange MdB

Parlamentarischer Staatssekretär
bei der Bundesministerin der Justiz und
für Verbraucherschutz

HAUSANSCHRIFT	Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
TEL	+49 (030)18 580-9010
FAX	+49 (030)18 580-9048
E-MAIL	pst-lange@bmjv.bund.de

DATUM 14. September 2020

Betr.: Ihre Schriftliche Frage Nr. 9/075 vom 3. September 2020

Sehr geehrte Frau Kollegin,

Ihre o. a. Frage beantworte ich wie folgt:

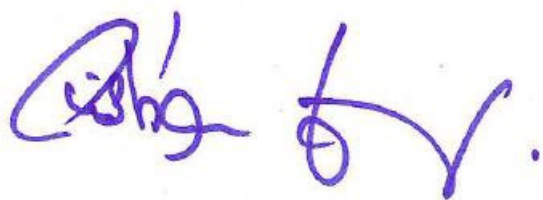
Frage Nr. 9/075:

Plant die Bundesregierung – wie vom HDE (Handelsverband Deutschland) und anderen Handelsverbänden – gefordert (<https://www.zeit.de/wirtschaft/unternehmen/2020-07/corona-krise-mietreduzierung-handel-gastgewerbe>), eine juristische Klarstellung bezüglich des § 313 BGB, damit Betriebsschließungen und Nutzungseinschränkungen wegen der Corona-Pandemie als schwerwiegende Änderungen der „Umstände des Vertrags“ gelten und damit Mietverträge entsprechend angepasst – gemeint ist zum Beispiel eine Herabsetzung der Miete – werden können?

Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurden Maßnahmen zum Schutz der Mietenden vor den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie getroffen. Über diesen zeitlichen begrenzten Schutz hinaus, ermöglicht bereits jetzt § 313 BGB grundsätzlich für den Fall, dass sich die Umstände, die Grundlage eines Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend ändern, unter bestimmten Voraussetzungen eine Anpassung des (Miet-) Vertrags. Diese Anpassung kann auch durch Herabsenkung des vertraglich vereinbarten Mietzinses erfolgen. Ob die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie solch schwerwiegende Veränderungen darstellen und auch die übrigen Voraussetzungen des § 313 BGB erfüllt sind, ist für den jeweiligen Einzelfall zu entscheiden. Von diesem Ansatz soll auch in Zukunft nicht abgewichen werden.

Die Anwendbarkeit des § 313 BGB ist auch nicht aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ausgeschlossen. Für Miet- und Pachtverhältnisse über Räume oder über Grundstücke regelt Artikel 240 § 2 EGBGB einen vorübergehenden Kündigungsausschluss, nicht aber alle miet- und pachtrechtlichen Folgen der COVID-19-Pandemie, wie teilweise behauptet wird. Artikel 240 § 2 EGBGB trifft insbesondere keine Aussage darüber, ob und in welcher Höhe bei Einschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie Miet- und Pachtzahlungen fällig werden. Dies bestimmt sich weiterhin nach den vertraglichen Vereinbarungen und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Dies betrifft auch Ansprüche auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage. Dies hat das BMJV unter anderem auf seiner Internetseite deutlich zum Ausdruck gebracht („FAQs - Zum zeitlich befristeten Schutz der Mieterinnen und Mieter nach dem Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“, abrufbar unter https://www.bmjb.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/Corona_Miete_node.html). Eine darüber hinaus gehende Klarstellung hält die Bundesregierung für nicht geboten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing the name 'Christoph' followed by a surname.