



**Aktenzeichen: Pet 4-19-07-4011-031190**

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 02.06.2022 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

**Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, dass gewerbliche Mieter, deren Geschäfte aufgrund der Corona-Krise vorübergehend schließen müssen, für die Zeit der Schließung keine Miete oder Immobilienkredite bezahlen müssen, sondern nur die Nebenkosten. Des Weiteren sollen die finanzierenden Banken den Vermietern die Raten für die Immobilienfinanzierung insoweit kostenfrei stunden.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen ausgeführt, dass den meisten Einzelhändlern und Gewerbetreibenden aufgrund der behördlich angeordneten Schließungen von Geschäften Insolvenz drohen würde.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 49 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen sieben Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:



Der Ausschuss verweist zunächst auf das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 (im Folgendem: COVID-19-Gesetz). Zum Mietrecht sieht es vor, dass Vermieter Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen können, dass Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leisten, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht (Art. 240 § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche [EGBGB]). Diese Regelung ist am 1. April 2020 in Kraft getreten und bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden. Zweck des Gesetzes ist es, Mietern den Fortbestand ihrer Mietverhältnisse zu sichern, auch wenn sie für einen befristeten Zeitraum wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht in der Lage sein sollten, ihre Miete zu zahlen. Das COVID-19-Gesetz enthält keine Regelungen dazu, ob und in welcher Höhe Mietzahlungen in diesem Zeitraum fällig werden, wenn zum Beispiel ein Geschäft oder Restaurant aufgrund staatlicher Anordnungen den Betrieb nicht weiterführen darf. Auf die Frage der geschuldeten Miete finden die allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung.

Soweit Schließungen bzw. Einschränkungen von Geschäften und Betrieben behördlich angeordnet worden sind (wie z. B. für Teile des Einzelhandels, Gaststätten, Hotels und Kulturbetriebe) bieten die rechtlichen vorhandenen Mittel, die Miete nach § 536 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu mindern oder aber nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB herabzusetzen, bereits ausreichend Möglichkeiten, auch diese Fälle unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls angemessen zu lösen. Die einzelnen Fälle unterscheiden sich zum einen darin, von welcher Art die Schließungsverfügung ist, wie intensiv und wie lange ein Gewerbebetrieb betroffen ist, ob der Betrieb ganz einzustellen oder nur zum Teil, und sind auch in den vertraglichen Ausgestaltungen und vereinbarten Risikoverteilungen sehr unterschiedlich gelagert. Gerichte könnten all diese Aspekte berücksichtigen. Aus diesem Grund erscheint auch ein – wie von der Petition vorgeschlagenes – pauschales Entfallen aller Geschäftsraummiets nicht sinnvoll.

In diesem Zusammenhang weist der Petitionsausschuss darauf hin, dass das Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung



pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3328) Regelungen zugunsten derjenigen beinhaltet, die für ihren Betrieb Grundstücke oder Geschäftsräume gemietet oder gepachtet haben und die diese aufgrund von staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr nutzen können.

Zum einen wurde in Artikel 240 § 7 EGBGB klargestellt, dass die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB in der besonderen Situation der COVID-19-Pandemie grundsätzlich anwendbar sind. Zwar war die Anwendung des § 313 BGB auch bisher zu keinem Zeitpunkt gesetzlich ausgeschlossen. Gleichwohl war in der Praxis des insbesondere gewerblichen Miet- und Pachtrechts eine Unsicherheit zu beobachten, die teilweise dazu führte, dass sich Vermieter bzw. Verpächter nicht auf Verhandlungen über eine Anpassung der Miete oder Pacht einließen, obwohl dies im konkreten Einzelfall nahegelegen hätte.

Die Regelung des Artikel 240 § 7 EGBGB schafft eine tatsächliche Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Diese Vermutung knüpft im Ausgangspunkt an eine staatliche Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie an. Die staatliche Maßnahme muss sich auf die Mietsache selbst oder den in der Mietsache ausgeübten Betrieb des Mieters beziehen und die Verwendbarkeit des Betriebs des Mieters durch die staatliche Maßnahme aufgehoben oder jedenfalls erheblich eingeschränkt sein. Die Vermutung ist widerleglich, zum Beispiel in Fällen, in denen der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem eine pandemieartige Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der breiten Öffentlichkeit bereits absehbar war. Es hängt damit weiterhin stets vom jeweiligen Einzelfall ab, ob für den Zeitraum, in dem ein Betrieb von einer staatlichen Maßnahme betroffen ist, zum Beispiel eine Stundung oder Anpassung der Miethöhe, eine Verringerung der angemieteten Fläche bei gleichzeitiger Herabsetzung der Miete oder auch die Aufhebung des Vertrags angemessen ist.

Zum anderen wurde für Fälle, in denen eine gerichtliche Entscheidung erforderlich ist, eine begleitende verfahrensrechtliche Regelung zur Beschleunigung der gerichtlichen



Verfahren getroffen, damit schneller Rechtssicherheit erreicht werden kann. Die Vorschrift des § 44 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung sieht vor, dass Gerichtsverfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie vorrangig und beschleunigt zu behandeln sind.

Der Petitionsausschuss begrüßt, dass mit den neuen gesetzlichen Regelungen für die Vertragsparteien Klarheit geschaffen wurde, dass der Wegfall der Geschäftsgrundlage Anwendung findet. Das Gesetz ist am 31. Dezember 2020 in Kraft getreten. Die Regelungen sind auch auf Sachverhalte anwendbar, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits abgeschlossen, aber noch nicht rechtskräftig entschieden sind. Damit werden auch Fälle aus dem Jahr 2020 erfasst.

Hinsichtlich der weiteren Forderung der Petition weist der Ausschuss ergänzend darauf hin, dass mit dem COVID-19-Gesetz in Artikel 240 § 3 EGBGB eine Stundungsregelung eingeführt wurde. Nach dieser sind Verbraucherdarlehen für die Dauer von maximal drei Monaten gestundet, wenn Verbraucherinnen und Verbraucher pandemiebedingte Einnahmeausfälle haben, die dazu führen, dass ihnen die Erbringung der Leistungen aus dem Darlehensvertrag unzumutbar ist.

Die Regelung sieht vor, die Stundung von Darlehensforderungen auf besonders schutzbedürftige Verbraucher zu beschränken. Bei gewerblichen Darlehensnehmern ist davon auszugehen, dass es ihnen auch ohne eine solche Regelung möglich ist, mit ihren Darlehensgebern Zahlungserleichterungen, wie u. a. Stundungen, zu verhandeln. Auch steht ihnen die Möglichkeit offen, von den zahlreichen öffentlichen Hilfsangeboten für Unternehmen Gebrauch zu machen.

Im Übrigen weist der Ausschuss darauf hin, dass von der in Artikel 240 § 3 Absatz 8 EGBGB vorgesehenen Ermächtigung, die für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 erfolgte Stundung von Verbraucherdarlehen durch Rechtsverordnung auf weitere Gruppen von Darlehensnehmern zu erstrecken, wegen zeitlichem Ablaufs der Regelung kein Gebrauch mehr gemacht werden kann.

Die Bundesregierung hat jedoch versichert, die Auswirkungen der bestehenden Stundungsregelung auf die Praxis weiterhin zu beobachten und zu bewerten.



Nach alledem ist der Petitionsausschuss der Auffassung, dass dem zentralen Anliegen der Petition, eine Entlastung der gewerblichen Mieter, die ihre Geschäfte aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie vorübergehend schließen mussten, herbeizuführen, mit den dargelegten Maßnahmen unter wichtigen Gesichtspunkten Rechnung getragen worden ist. Aus den genannten Gründen sieht der Ausschuss indes keinen Bedarf für ein darüber hinausgehendes gesetzgeberisches Handeln oder sonstiges Tätigwerden des Deutschen Bundestages. Daher empfiehlt er, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen der Petition teilweise entsprochen werden konnte.