

Die Corona-Pandemie in Hotelmietverträgen¹

Das Corona-Virus stellt insbesondere die Hotelbranche vor große Herausforderungen. Messen, Sport- und sonstige Großveranstaltungen wurden bereits abgesagt. Für Hotelbetreiber und Hotelvermieter stellt sich aus rechtlicher Sicht nun die Frage, wie auf leere Hotelzimmer und die damit einhergehenden erheblichen wirtschaftlichen Einbußen zu reagieren ist. Sind die Hotelbetreiber berechtigt, den Hotelbetrieb trotz vertraglich bestehender Betriebspflicht zur Senkung der laufenden Kosten vorübergehend zu schließen? (1.) Können die Hotelbetreiber sich wegen des Corona-Virus möglicherweise auf höhere Gewalt (sog. „Force Majeure“) berufen und dadurch ihre Zahlungsverpflichtungen vorübergehend aussetzen? (2.) Besteht die Möglichkeit auch aus anderen Gründen, die Mietzahlungen einzustellen oder zumindest die Mietzahlungen unter Berufung auf das Vorliegen eines Mangels zu mindern? (3.)

1

Hotelschließung

a. Betriebspflicht

In der Regel sehen Hotelmietverträge eine Betriebspflicht des Betreibers vor. Unter einer Betriebspflicht ist die Verpflichtung des Mieters zu verstehen, die angemieteten Räume während festgelegter Öffnungszeiten beziehungsweise Kernöffnungszeiten – bei Hotels regelmäßig 24/7 365/366 Tagen p.a. – zu dem im Mietvertrag festgelegten Gebrauchszweck zu betreiben. Eine Schließung des Hotels zur Herabsenkung der laufenden Kosten könnte daher zu Schadensersatzansprüchen des Vermieters, zu Vertragsstrafen und womöglich zu einer außerordentlichen, fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund führen.

b. Wegfall der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage?

Die Betriebspflicht kann u.U. wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB infolge einer Vertragsanpassung entfallen. Die Parteien eines Vertrages gehen vielfach vom Vorliegen oder Eintreten bestimmter Umstände aus (sog. „Geschäftsgrundlage“), ohne dies zum Gegenstand einer ausdrücklichen oder wenigstens stillschweigenden Vereinbarung oder Bedingung zu machen. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 313 BGB ist, dass sich die Geschäftsgrundlage nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten und das Festhalten am unveränderten Vertrag einer Partei nicht zugemutet werden kann; dabei darf der veränderte Umstand nicht der Risikosphäre derjenigen Partei zugeordnet werden, die sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage beruft. Die Parteien eines Hotelmietvertrages haben den Ausbruch und die Folgen des Corona-Virus bei Vertragsschluss nicht vorhergesehen und nicht einkalkuliert. Die Verpflichtung des Mieters, das Hotel trotz des Ausbruches des Corona-Virus weiter zu betreiben, führt infolge der Auswirkungen und Einschränkungen durch das Corona-Virus letztlich dazu, dass der Mieter erhebliche wirtschaftliche Einbußen erleidet. Allerdings betrifft die mangelnde Rentabilität des Hotelbetriebs wohl das üblicherweise vom Mieter übernommene Risiko des allgemeinen unternehmerischen Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisikos². Insbesondere spricht die Vereinbarung einer Betriebspflicht des Mieters in der Regel dafür, dass der Vermieter dem Mieter bewusst das Risiko der mangelnden Rentabilität des Hotelbetriebs aufbürden wollte. Insbesondere bei vereinbarter Umsatzmiete soll die Betriebspflicht den Vermieter schützen und den Mieter verpflichten, die höchstmögliche Umsatzmiete zu erwirtschaften. Dagegen ließe sich jedoch einwenden, dass auch bei Vereinbarung einer Umsatzmiete eine Betriebspflicht ins Leere läuft, wenn nämlich infolge des Corona-Virus keine nennenswerten Umsätze mehr generiert werden können. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Vermieter mit der Betriebspflicht das Interesse verfolgen, die Attraktivität der Hotelimmobilie zu erhalten. Einem außer Betrieb gesetztem Hotel wird der Makel anhaften, dass an dieser Stelle ein Hotel nicht erfolgreich betrieben werden kann. Das wirkt sich natürlich auf den Wert der Hotelimmobilie aus. Dies ist anders zu bewerten, wenn das Hotel nicht erfolgreich betrieben werden kann, weil die Hotelgäste das

¹ Die Ausführungen gelten entsprechend für Hotelpachtverträge.

² BGH, NJW 2000, 1714.

Hotel aus exogenen Gründen nicht aufsuchen. Dann würde ein striktes Beharren auf der Betriebspflicht niemanden etwas bringen und letztlich alleine der Schädigung des Mieters dienen. Ein solches Verhalten verstößt gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und wird von der Rechtsordnung nicht geschützt. Letztlich wird man aus Indizien im Mietvertrag in jedem Einzelfall darauf schließen müssen, ob eine Ausnahme von der Betriebspflicht argumentiert werden kann. Es sprechen sehr gute Gründe dafür, über das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage insoweit eine Abweichung von der Betriebspflicht zu begründen.

2 Force-Majeure-Klausel

Möglich ist, dass Hotelmietverträge eine sog. „Force Majeure“-Klausel enthalten, d.h. eine Klausel zu höherer Gewalt, die Streitigkeiten und/oder Auslegungsrisiken im Falle höherer Gewalt vorbeugen soll. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt an sich keine allgemeine „Force-Majeure“-Vorschrift. Enthält der Mietvertrag folglich keine „Force Majeure“-Klausel, kann sich eine Vertragspartei hierauf auch nicht abstrakt berufen.

Höhere Gewalt meint ein von außen kommendes, keinen betrieblichen Zusammenhang aufweisendes, auch durch die äußerste vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht abwendbares Ereignis³. Das Merkmal des fehlenden betrieblichen Zusammenhangs bedeutet im Rahmen vorliegender Problematik, dass die Ursache des nicht abwendbaren Ereignisses nicht in der (Risiko-) Sphäre des Hotelbetreibers liegen darf⁴.

Die Ereignisse, die unter „höhere Gewalt“ zu subsumieren sind, können im Mietvertrag entweder gar nicht, exemplarisch oder gar abschließend aufgezählt sein und eine Pandemie auf diese Weise ausdrücklich mit ein- oder ausschließen.

Im Falle einer beispielhaften Aufzählung von „höherer Gewalt“, ohne die Pandemie als solche konkret zu benennen, oder im Falle, dass die höhere Gewalt vertraglich nicht definiert wird, bedarf es einer Auslegung der Klausel dahingehend, ob das Corona-Virus, d.h. eine Pandemie, als „höhere Gewalt“ einzustufen ist. Hier dürfte es hilfreich sein, dass - jedenfalls im Reisevertragsrecht - eine Seuche (damals im Zusammenhang mit dem Ausbruch des SARS-Virus in den Jahren 2002/2003) als höhere Gewalt eingestuft worden ist⁵. Es sprechen daher gute Argumente dafür, den Ausbruch einer Pandemie analog im Mietrecht als höhere Gewalt einzustufen.

Hat man die Hürde genommen, dass eine „Force-Majeure“-Klausel im Mietvertrag enthalten ist, die zudem auch Pandemien einschließt, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, welche Rechtsfolgen sich daraus ergeben. So kann im Mietvertrag bei Vorliegen von höherer Gewalt z.B. als Rechtsfolge eine Reduzierung der Miete oder eine Einschränkung der Betriebspflicht vorgesehen werden.

3 Entfallen der Mietzahlungspflicht

a. Wegen Unmöglichkeit

Die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung entfällt gänzlich, wenn dem Vermieter die Erfüllung seiner Leistungspflichten unmöglich ist, § 275 BGB. Die Leistungspflicht des Vermieters besteht darin, dem Mieter das Hotel zur Nutzung im Rahmen des Mietzwecks zu überlassen. Zwar hat die Bundesregierung angeordnet, dass Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels zu touristischen Zwecken untersagt sind. Dadurch wird es dem Vermieter jedoch nicht unmöglich, seine Leistungspflicht zu erbringen. Der Vermieter kann dem Mieter gegenüber weiterhin seine Leistung erbringen und ihm die Immobilie zur Nutzung als Hotel überlassen, da der Hotelbetreiber die Hotelzimmer u.a. noch an Dienstreisende vermieten kann. Da dem Vermieter seine Leistungserbringung nicht unmöglich ist, ist der Mieter weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet und nicht von der Mietzahlungspflicht befreit.

³ BGH, Urteil vom 12.03.1987 – VII ZR 172/86.

⁴ Vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2017 – X ZR 142/15.

⁵ BeckOK BGB, § 651h, Rn. 20; AG Augsburg, Urteil vom 09.11.2004 - 14 C 4608/03.

Dies mag anders bewertet werden, wenn eine Ausgehsperrung verhängt wird oder gänzliche Übernachtungen in Hotels verboten werden, sodass niemand mehr das Hotel aufsuchen kann. In einem solchen Fall bedarf es einer genauen Abgrenzung, ob ein Mietmangel (dazu unten) oder ein Fall der Unmöglichkeit vorliegt, da die Vorschriften zum Mietrecht Sonderregelungen gegenüber den allgemeinen Vorschriften über Leistungsstörungen (zu denen auch § 275 BGB gehört) darstellen, wenn es um die Folgen von Sach- und Rechtsmängeln geht. Gegen den Umstand, dass ein Fall der Unmöglichkeit vorliegt, könnte jedenfalls sprechen, dass Ausgehsperrungen oder ein generelles Übernachtungsverbot in Hotels ein nur vorübergehendes (und damit ein nicht unbehebbares) öffentlich-rechtliches Gebrauchshindernis darstellen.

b. Mietminderung

Es ist vermehrt die Frage aufgekommen, ob die Miete infolge der Auswirkungen des Corona-Virus gemindert werden kann. Im Vordergrund steht das Bestreben der Hotelbetreiber, negativen Cash Flow zu vermeiden, indem die Ausgaben für die Hotelmiete sofort reduziert werden. Bevor man sich der Frage zuwendet, ob das Corona-Virus und daraus resultierende Einschränkungen einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel darstellen, ist zunächst vorab zu prüfen, ob und inwieweit das Recht zur Minderung der Miete mietvertraglich eingeschränkt ist. Sehr häufig findet sich in Hotelmietverträgen die Regelung, dass der Mieter nur dann zur Mietminderung berechtigt ist, sofern der Mangel rechtskräftig festgestellt oder unbestritten ist. Weder wird es dem Mieter möglich sein, kurzfristig ein Urteil zu erwirken, noch ist es wahrscheinlich, dass Vermieter freiwillig einräumen werden, dass eine Pandemie einen Mietmangel darstellt. Ist eine Mietminderung vertraglich eingeschränkt, stellt sich daher erst gar nicht die Frage, ob eine Pandemie als Mangel anzusehen ist.

Ist eine Minderung der Miete vertraglich nicht eingeschränkt bzw. nicht ausgeschlossen, ist die Frage zu beantworten, ob eine Pandemie und ihre wirtschaftlichen Auswirkungen auf einen Hotelbetrieb einen Mangel der Hotelimmobilie darstellen.

a) Rückgang der Zimmerbuchungen

Der bloße Rückgang der Zimmerbuchungen (v.a. durch den Mangel an Reisen) dürfte per se keinen Mietmangel darstellen, da fehlgeschlagene Gewinnerwartungen grundsätzlich zum Risikobereich des Mieters gehören⁶. Durch den Rückgang der (erwarteten) Zimmerbuchungen infolge der Corona-Krise hat sich schlicht das allgemeine unternehmerische Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko verwirklicht.

b) Aktuelle Anordnung der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat kürzlich angeordnet, dass Übernachtungsmöglichkeiten zu touristischen Zwecken untersagt sind. Damit geht eine Nutzungsbeschränkung der Mietsache einher. Für die Frage, ob ein Mangel vorliegt, ist maßgeblich, ob die öffentlich-rechtliche Gewerbebetriebsbeschränkung auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruht, z.B. an deren Beschaffenheit oder Lage anknüpft (dann liegt in der Regel ein Sachmangel vor) oder in den persönlichen oder betriebsbedingten Umständen des Mieters ihre Ursache hat. Durch die Beschränkung der Bundesregierung soll der Tourismus eingeschränkt werden, um letztlich die Infektionszahlen einzudämmen. Die Anordnung der Bundesregierung knüpft an die Art des Hotelbetriebs an. Darauf, dass der Ausbruch des Corona-Virus an sich weder im Einflussbereich des Mieters noch des Vermieters liegt, kommt es nicht an, da auch unstreitig Umweltmängel wie z.B. Straßenlärm einen Mangel darstellen können und diese nicht im Einflussbereich einer Mietvertragspartei liegen müssen. Der BGH entschied in der Vergangenheit u.a., dass es für die Frage, ob ein Mangel vorliegt, darauf ankäme, ob sich die Gebrauchs- oder Nutzungsbeschränkung überwiegend betriebsbezogen oder objektbezogen auswirkt⁷. Die Anordnung der Bundesregierung stellt eine betriebsbezogene Gebrauchsbeeinträchtigung dar, sodass demnach kein Mangel der Hotelimmobilie vorliegen dürfte.

⁶ Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 536 BGB, Rn. 12.

⁷ BGH, NJW-RR 1992, 267.

c) **Bei verordneter Schließung des Hotels**

Die Schließung von Hotels aufgrund einer behördlichen Schließungsanordnung – das ist aktuell noch nicht der Fall, könnte jedoch in naher Zukunft eintreten – schließt die vertragliche Nutzung gänzlich aus. Teilweise wird eine Mietreduktion um 100% vertreten für den Fall, dass die vertragliche Nutzung durch behördliche Anordnung ausgeschlossen ist (vorausgesetzt, dass die dadurch bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache in Zusammenhang steht), da der Vermieter in einem solchen Fall die Mieträume nicht vertragsgemäß zur Verfügung stellen kann. Auch hier wird man jedoch wieder in jedem Einzelfall prüfen, ob nicht im Mietvertrag eine abweichende Risikoallokation vorgenommen wurde. Denkbar ist es, eine solche behördliche Anordnung als eine betriebsbezogene Regelung anzusehen, die aufgrund der mietvertraglichen Regelungen alleine vom Mieter zu tragen ist.

d) **Wegfall der Geschäftsgrundlage**

Auch im Hinblick auf die Mietzahlungsverpflichtung kann womöglich mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) argumentiert werden. Mieter und Vermieter dürften bei Vertragsschluss stillschweigend angenommen haben, dass die Nutzung der Hotelimmobilie während der Vertragslaufzeit grundsätzlich ungestört möglich sein wird. Diese Erwartung hat sich nicht realisiert. Kommt man zu dem Ergebnis, dass das Prinzip des Wegfalls der Geschäftsgrundlage einschlägig ist, gibt es zwei Rechtsfolgen: primär ist der Mietvertrag durch die Parteien einvernehmlich anzupassen. Kommt eine solche Anpassung – insbesondere im Hinblick auf die Miethöhe – nicht zustande, kann u.U. Raum für eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages durch eine der Vertragsparteien gegeben sein.

e) **Eigenmächtige Einstellung oder Reduktion der Mietzahlung**

Die nachteiligste aller Lösungen ist die eigenmächtige Einstellung der Mietzahlung oder deren Reduktion, u.U. unter Berufung auf einen Mietmangel. Gerät der Mieter nämlich mit einem bestimmten Betrag in Rückstand – in der Regel sind es zwei Monatsmieten – hat der Vermieter das Recht, das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos zu kündigen. Das gilt auch, wenn die Minderung der Miete mit der Pandemie als Mietmangel begründet wurde und ein Gericht im Streitfall später feststellt, dass die Pandemie keinen Mietmangel darstellt und die Reduktion unzulässig war. Eine außerordentliche Kündigung ist dabei auch noch nicht die einzige Konsequenz, die dem Mieter droht. Der Vermieter kann zudem vom Mieter Schadensersatz verlangen. Und dieser besteht im schlimmsten Fall im entgangenen Gewinn in Höhe der vereinbarten Miete für die Restlaufzeit des Mietvertrages.

4

Zusammenfassung

Die Beantwortung der in der Einleitung genannten Fragen bedarf letztlich einer Einzelfallentscheidung anhand der Vereinbarungen im Mietvertrag. Da sowohl der Mieter als auch der Vermieter von der Corona-Virus-Pandemie stark betroffen sein werden, ist es sinnvoll, frühzeitig auf den Vertragspartner zuzugehen, um gemeinsam eine konstruktive und praktikable Lösung für beide Parteien zu finden (möglicherweise über eine Stundung der Mietzahlung, eine Reduzierung der Miete, eine Staffelmiete, eine Umsatzkomponente u.ä.).

SPRECHEN SIE UNS GERNE AN!

Weitere Insights zum Thema Coronavirus in der Krise:

<https://deutschland.taylorwessing.com/de/coronavirus>

Ihre Ansprechpartner

Wir stehen Ihnen gern bei Fragen und zur Prüfung Ihrer Handlungsoptionen zur Verfügung:



Dr. Martin Bartlik, LL.M. (McGill)
Partner, Frankfurt

+49 69 97130-126
E: M.Bartlik@taylorwessing.com



Christine Weyand
Salary Partner, Frankfurt

+49 69 97130-226
C.Weyand@taylorwessing.com



Dr. Lars Hagen
Senior Associate, Frankfurt

+49 69 97130-308
L.Hagen@taylorwessing.com



Sarah Rafiqpur
Associate, Frankfurt

+49 69 97130-320
S.Rafiqpur@taylorwessing.com