

## Mietminderung bei Umsatzrückgang?

**Frau Claudia S. aus Nymphenburg fragt: Mein Mieter betreibt im Erdgeschoss ein Kosmetikstudio, das er wegen der Corona-Pandemie mehrere Wochen schließen musste. Nach unserem Gespräch über eine Stundung der Mieten, zu der ich gerne bereit gewesen wäre, hat er von sich aus die Miete für April um 50% gekürzt. Ist das berechtigt?**

**Antwort:** Nein. Zur Minderung der Miete wäre Ihr Mieter nur dann berechtigt, wenn die Mieträume einen wesentlichen Mangel aufweisen und aus diesem Grund nicht oder nicht mehr in vertragsgemäßem Umfang genutzt werden können z. B. bei Brandschutzmängeln des Gebäudes. Die Betriebsuntersagung durch die behördlichen Verfügungen erfolgte jedoch nicht wegen eines Mangels der Mieträume, sondern wegen der erhöhten Ansteckungsgefahr, die mit dem Betrieb des Mieters verbunden ist. Die Voraussetzungen für eine Mietminderung liegen daher nicht vor. Nachdem der Mieter nach ständiger Rechtsprechung auch das wirtschaftliche Risiko für seinen Betrieb trägt, kommt auch eine Vertragsanpassung z. B. auf eine reduzierte Miete aufgrund des sog. Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht. Im Übrigen hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie vom 27.03.2020 die Rechte des Mieters so z. B. den Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsverzugs abschließend geregelt. Ein Minderungsrecht des Mieters ist in diesem Gesetz nicht enthalten. Somit besteht auch kein Raum für eine abweichende Auslegung der ständigen Rechtsprechung.



**RA Rudolf Stürzer**  
Vorsitzender  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

