

Die rechtlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Veranstaltungsverträge und sonstige gewerbliche Mietverträge

An nur wenigen Wirtschaftsbranchen wird die Corona-Krise spurlos vorbeigehen. Einige wenige befinden sich in Goldgräberstimmung. Manche von ihnen erzielen ehrliche, andere wiederum unlautere wirtschaftliche Vorteile und wieder andere müssen derzeit auf ihre Einkünfte vollständig verzichten. Unternehmen und Gewerbetreibende unzähliger Branchen laufen Gefahr, ihren Miet- und Pachtzahlungen nicht mehr nachkommen zu können oder haben ihre Zahlungen bereits eingestellt. Die Veranstaltungsbranche wurde unmittelbar und mit besonderer Wucht getroffen. Dies gilt für alle Akteure, angefangen bei den selbstständigen Künstlern und Musikern über die Agenturen, technischen Servicefirmen, Caterer, Messebauunternehmen sowie den Logistikpartnern auf allen Ebenen bis hin zu den Veranstaltern und Betreibern von Versammlungsstätten.

Das Corona-Virus hat das Bürgerliche Gesetzbuch erreicht. Im Schnellverfahren wurden weitreichende Änderungen im EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) beschlossen. **Die Änderungen sind am 1. April 2020 in Kraft getreten.**

Die Betreiber von Versammlungsstätten sind in zweierlei Hinsicht von der aktuell geänderten Gesetzeslage im Mietrecht betroffen. Private, aber auch kommunal beherrschte Betreibergesellschaften haben ihre eigenen Mietverträge gegenüber den Eigentümern der jeweiligen Immobilie als Mieter zu erfüllen. Gegenüber Sportvereinen wie Handball-, Eishockey- oder Fußballclubs, aber auch gegenüber zahlreichen Servicepartnern befinden sie sich als Hallenbetreiber in der Rolle des Vermieters. Gleiches gilt dem Grundsatz nach auch für die Vertragsbeziehung zwischen dem Betreiber der Versammlungsstätte und der Vielzahl seiner weiteren Kunden, denen er in ihrer Rolle als Veranstalter i.d.R. für einen kurzen Zeitraum die Versammlungsstätte zwecks Durchführung einer Veranstaltung (mietweise) zur Verfügung stellt.

Worum geht es bei der aktuellen mietrechtlichen Änderung?

Die COVID-19-Pandemie (nachfolgend auch als Corona-Pandemie oder Corona-Auswirkung bezeichnet) hat zur Einführung eines neuen Artikels 240 § 2 EGBGB geführt. Er gilt zunächst bis zum 30. Juni 2022 und kann nach § 4 EGBGB Artikel 240 bis zum 30. September 2022 verlängert werden, wenn das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt.

Für die Dauer von zwei Jahren darf eine außerordentliche Kündigung wegen nicht geleisteter Mietzahlungen, die den aktuellen Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2022 betrifft, nicht erfolgen. Werden die in diesem Zeitraum einbehaltenen Mieten nicht anschließend innerhalb von 2 Jahren an den Vermieter gezahlt, darf dieser ab dem 1. Juli 2022 außerordentlich fristlos wegen rückständiger Miete kündigen.

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch § 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

- (1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2022 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.
- (2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.
- (3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Wichtig zu wissen ist dabei, dass keine (neue) rechtliche Anspruchsgrundlage geschaffen wurde, die es Mietern erlaubt, ihre Mietzahlungen zu verweigern. Mieter können sich nach § 2 des Art. 240 EGBGB gerade nicht auf ein Leistungsverweigerungsrecht berufen.

Bei corona-bedingten Zahlungsrückständen ist für den Vermieter nur die Möglichkeit einer Vertragsbeendigung im Wege der (außerordentlichen) Kündigung bis zum 30.06.2022 ausgeschlossen.

Der Gesetzgeber hat sich mit § 2 des Art. 240 EGBG zum Ziel gesetzt, Kündigungen von Miet- und Pachtverträgen zu verhindern, soweit sie auf Miet- oder Pachtzahlungsausfällen während der Pandemielage beruhen. Gleichzeitig verhindert man auf diese Weise, dass massenhaft mietvertragliche Zusatzvereinbarungen oder Vertragsanpassungen notwendig werden. Ein Rückgriff auf die Vorschriften über die „Störung der Geschäftsgrundlage“ nach § 313 BGB und damit einhergehender Vertragsanpassungsverhandlungen zwischen Vermieter und Mieter erübrigt sich damit ebenfalls in weiten Teilen. Anders sieht es allerdings aus, wenn man sich mit den Fragen des Mietminderungsrechts etwas genauer befasst und auch das Verhältnis zwischen Betreiber und Veranstalter in ihren rechtlichen Funktionen als Vermieter (Betreiber) auf der einen Seite und als Mieter (Veranstalter) auf der anderen Seite betrachtet.

Sind Mietminderungen ausgeschlossen?

Eine Verringerung und unter Umständen auch eine vollständige Einstellung der Mietzahlung ist weiterhin unter Berufung auf das allgemeine mietrechtliche Leistungsstörungenrecht grundsätzlich möglich. Der neue § 2 des Art. 240 EGBG steht dem in keiner Weise entgegen. Es geht hierbei um das Recht zur Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB bzw. für Pachtzahlungen nach § 581 Abs. 2 BGB.

Der Gesetzgeber hat mit der zeitlich befristeten Kündigungsschutzregelung keine Ausnahme von der Ausübung des Mietminderungsrechts geschaffen. Der in Politik und Öffentlichkeit noch nicht verhallte Aufschrei gegen Mietminderungen von Großunternehmen, die eine vollständige Aussetzung ihrer Miete vor Kurzem verkündet und dann wieder zurückgenommen haben, ist vor dem Hintergrund der getroffenen gesetzlichen Regelungen deshalb nur schwer nachzuvollziehen. Die Empörung bestand darin, dass ein wirtschaftlich gut aufgestellter Mieter ohne wirtschaftliche Notlage von seinem Mietminderungsrecht Gebrauch machen wollte. Es betraf im konkreten Fall also keine notleidenden Unternehmen. Aber ist dies überhaupt zu berücksichtigen? Soll man wirtschaftlich gesunde Unternehmen bei vergleichbarer Ausgangslage rechtlich anders behandeln als notleidende Firmen? **Die dringend zu beantwortende Frage an den Gesetzgeber und an die Rechtsprechung muss lauten, weshalb allein der Mieter das Risiko der Corona-Pandemie finanziell erdulden soll und ein angemessener Beteiligungsbeitrag auf Vermieterseite lediglich in einer dreimonatigen Einschränkung seines Kündigungsrechts bestehen soll.** Der gesamte Groß- und Einzelhandel trägt mit wenigen Ausnahmen die finanzielle Last der aktuellen behördlichen Anordnungen. Die gesellschaftspolitische Gesamtdimension wird sich in den kommenden Monaten zeigen, wenn reihenweise bestehende gewerbliche Mietverhältnisse notleidend werden.

Im privaten Mietbereich ist die Lage rechtlich anders zu bewerten, da die private Mietwohnung weiterhin bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Hingegen sind viele der vermieteten Gewerbeimmobilien infolge der coronabedingten Untersagungsanordnungen tatsächlich wirtschaftlich nicht oder nur eingeschränkt zu dem Zweck nutzbar, zu dem sie vermietet wurden.

Wer trägt das „Umfeldrisiko“ einer solchen behördlichen Anordnung?

Bei einer Mietminderung auf Null, also der vollständigen Verweigerung der Mietzahlung, beruft sich der Mieter darauf, dass das mietrechtliche Risiko der Nutzbarkeit des Mietobjekts, ausgelöst durch die aktuellen Untersagungsverfügungen, überwiegend oder sogar vollständig der Vermieterseite zuzurechnen sei. Die hierzu im gewerblichen Mietrecht, aber auch innerhalb der Veranstaltungsbranche am häufigsten diskutierte Frage besteht darin, ob diese Risikoverteilung gerechtfertigt ist und die aktuellen Corona-Verordnungen tatsächlich einen Mietmangel begründen können.

Als **Umwelt- oder Umfeldmangel** bezeichnet man in der Rechtsprechung einen Mangel, der **von außen** auf die Mietsache einwirkt. Dazu zählen, als Beispiel, länger andauernde Lärm- und Staubbelastigungen infolge von Baustellen in direkter Umgebung der Mietsache ebenso wie gesetzliche oder behördliche Verbote, die bei Vertragsabschluss weder für den Vermieter noch für den Mieter zu erkennen waren. Man erinnere sich zum Beispiel noch an die Einführungsphase des gesetzlichen Rauchverbots in Kneipen und daran, wie sich die Schaffung abgetrennter Raucherbereiche auf die derzeitigen Kneipenwirte (als Mieter) ausgewirkt hat. **Behördliche Maßnahmen und Anordnungen, wie sie aktuell auf Basis des Infektionsschutzgesetzes** erlassen werden, zählen exakt zu einem solchen, durch die Rechtsprechung entwickelten Umfeldmangel.

Ein Umfeldmangel kommt aber nur dann für den Mieter als Mietminderungsgrund in Betracht, wenn er sich auch unzweifelhaft auf den vertraglich vereinbarten Mietzweck und die Nutzbarkeit der Mietsache auswirkt. Die entscheidende Frage hierbei ist, wessen Risikosphäre – also der Sphäre des Vermieters oder der Sphäre des Mieters – der Umfeldmangel entspringt oder wem er nach Billigkeitserwägungen zuzuweisen ist. Der deutsche Gesetzgeber hat es leider, anders als in Österreich, bislang der Rechtsprechung überlassen, diese Entscheidung zu treffen. In Österreich werden in einer solchen Situation beide Vertragsparteien von ihrer Leistungspflicht zumindest vorübergehend frei.

Österreich
Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
§ 1104 ABGB Fälle und Bedingungen einer Erlassung des Zinses.

Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Mißwachses gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.

§ 1105 ABGB

Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. Dem Pächter gebührt ein Erlaß an dem Pachtzinse, wenn durch außerordentliche Zufälle die Nutzungen des nur auf ein Jahr gepachteten Gutes um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages gefallen sind. Der Verpächter ist so viel zu erlassen schuldig, als durch diesen Abfall an dem Pachtzinse mangelt.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Das Fehlen einer solchen Regelung im deutschen BGB wird absehbar in unzähligen Prozessen unsere Gerichte beschäftigen. Sie werden aufgerufen sein, möglichst salomonische Urteile mit einer angemessenen Risikoverteilung zu fällen.

Die weithin hörbare Frage an Politik und Rechtsprechung muss lauten: Lässt sich überhaupt eine nach Billigkeitserwägungen nachvollziehbare Begründung finden, das Risiko der vorliegenden Ereignisse einer Seite zuzuweisen? Gewichtige Argumente sprechen dafür, **die Ursache**, auf denen die aktuellen Verbotsverfügungen beruht – also **die rasante Entwicklung des Infektionsrisikos** –, keiner der beiden Vertragsparteien innerhalb ihrer Risikosphäre zuzuordnen.

Zur Verdeutlichung der Problematik sei ein kurzer Exkurs zur Raucherkneipen-Rechtsprechung erlaubt: Bei Einführung des Nichtraucherschutzgesetzes erfolgte eine Bewertung, die zulasten der Kneipenwirte (als Mieter) ausging. Ihnen wurde es durch die Rechtsprechung als Betriebsrisiko zugewiesen, das Umfeldrisiko der neuen Gesetzeslage zu tragen. Kneipenwirte, die keinen zweiten abgeschlossenen Raum besaßen, mussten entweder auf den hartgesottene Raucher als Gast verzichten oder eben einen Raucherbereich durch bauliche Veränderungen bzw. technisch geeignete Maßnahmen herstellen. Diese zum Teil erheblichen Investitionen hätte die Rechtsprechung natürlich auch in die Risikosphäre des Vermieters verlagern können, da vielfach nur mit Eingriffen in die Substanz der Mietsache (Raumtrennung/Umbaumaßnahmen) Rechtskonformität erreicht werden konnte. Damals hat die Rechtsprechung nach allgemeinen „Billigkeitserwägungen“ diese Sachlage anders bewertet und die Investitionen deshalb der Risikosphäre des Mieters zugewiesen.

Wie sieht es für die Betreiber von Versammlungsstätten aus?

Betreiber von Versammlungsstätten befinden sich zu 100 Prozent in der „Vermieterrolle“, wenn es darum geht, Gastveranstaltungen in ihrem Hause durchzuführen. Im rechtlichen Sinn betreiben sie eine Versammlungsstätte und überlassen diese auf Grundlage von Mietverträgen oder Veranstaltungsverträgen (gemischten Verträgen) an Dritte, namentlich an den jeweiligen Veranstalter (Mieter). Unabhängig davon welche Bezeichnung der einzelne Vertrag zumeist aus umsatzsteuerrechtlichen Gründen (z.B. Veranstaltungsvertrag) ausweist, handelt es sich bei der nach BGB zu beurteilenden Hauptleistungspflicht in aller Regel um eine entgeltliche, zeitlich exakt bestimmte Überlassung von Veranstaltungsflächen, -hallen und -räumen. Je nachdem, ob weitere Leistungselemente (technischer Service, Catering, Hostessendienste, Reinigung, Sicherheitsdienste etc.) in den Vertrag integriert werden, spricht man unter Umständen von einem Vertrag „sui generis“ (eigener Art). Diese atypischen Verträge stellen eine Mischform aus den gesetzlich geregelten Verträgen dar, weshalb sie auch als „gemischte Verträge“ bezeichnet werden. Geht es nun darum, Leistungsstörungen in dem einen oder anderen Bereich zwischen den Vertragsparteien in einen angemessenen Ausgleich zu bringen, sind die jeweiligen Leistungspflichten entweder unmittelbar oder in analoger Anwendung nach den spezialgesetzlichen Vorschriften des Mietrechts, Werkvertragsrechts oder Dienstleistungsrechts zu beurteilen. Bei Werkverträgen wird eine abnehmbare Leistung oder ein Erfolg, bei Dienstleistungsverträgen eine Leistung, die dem Schwerpunkt nach in einer Tätigkeit besteht, und bei Mietverträgen z.B. die Überlassung von Flächen, Räumen oder der gesamten Versammlungsstätten verlangt.

Die aktuell geltenden Verbote zur Durchführung von Veranstaltungen wirken sich auf alle vereinbarten Leistungsbeziehungen eines Veranstaltungsvertrags aus. Geht es um die Möglichkeit, die Versammlungsstätte überhaupt zur Verfügung stellen zu können, beurteilt sich diese Hauptleistungspflicht nach den Vorschriften des Mietrechts (§§ 578 ff. BGB). Die weiteren gegebenenfalls geschuldeten Leistungen, wie zum Beispiel der Aufbau einer Bestuhlung oder der Betrieb der hauseigenen Bühnen-, studio- oder beleuchtungstechnischen Einrichtungen, unterliegen in rechtlicher Hinsicht einer Bewertung nach den Vorschriften des Werk- und Dienstleistungsrechts.

**Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz
vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2**

**Vom 30. März 2020 | (NRW) | § 3
Freizeit-, Kultur-, Sport- und Vergnügungsstätten**

(1) Der Betrieb der folgenden Einrichtungen und Begegnungsstätten sowie die folgenden Angebote sind untersagt:

1. Bars, Clubs, Diskotheken, Theater, Opern- und Konzerthäuser, Kinos, Museen und ähnliche Einrichtungen unabhängig von der jeweiligen Trägerschaft und den Eigentumsverhältnissen,
2. Messen, Ausstellungen, Freizeit- und Tierparks, Angebote von Freizeitaktivitäten (drinnen und draußen), Spezialmärkte und ähnliche Einrichtungen,
- 3 ...

Betreibern von Versammlungsstätten, die z.B. ein Theater, ein Opern- oder Konzerthaus betreiben und dieses an Dritte zur Durchführung von Veranstaltungen vermieten, wird ausdrücklich in nahezu allen Landes-Corona-Verordnungen (vgl. NRW-Fassung oben) der Betrieb untersagt. Diese außerordentlich unglückliche verordnungsrechtliche Formulierung führt dazu, dass die Untersagungsanordnung ihrem Wortlaut nach dem Betreiber in seiner Funktion als Vermieter verbietet, seine Versammlungsstätte einem Dritten (Mieter) zur Verfügung zu stellen. Dies jedenfalls dann, wenn er ein Theater, ein Opern- und Konzerthaus oder eine ähnliche Einrichtung betreibt. Wird damit mietrechtlich das von außen einwirkende Risiko seiner Risikosphäre zuordnen sein und bewirkt es für ihn gar den Fall einer Unmöglichkeit der Leistung nach § 275 BGB? Und was ist mit den vielen Betreibern von Versammlungsstätten, die möglicherweise – aber wer weiß das schon – eine sogenannte „ähnliche Einrichtung“ betreiben?

Kurzer, aber wichtiger Exkurs:

Verfassungsrechtlich bemerkenswert ist der in der Verordnung enthaltene Begriff der „ähnlichen Einrichtungen“. Welche Art von Einrichtungen sollen von einem Betriebsverbot betroffen sein? Sind Mehrzweckhallen oder Kongresszentren mit einem Theater oder einer Oper vergleichbar? Wohl kaum! Das verfassungsrechtlich Bedenkliche am Begriff der „ähnlichen Einrichtung“ besteht darin, dass massiv in das Grundrecht der Berufsausübung aus Art. 12 GG und teilweise auch in das Grundrecht des Eigentums aus Art. 14 GG eingegriffen wird. Hierfür bedürfte es aber bestimmter und in ihrem Anwendungsbereich eindeutiger Regelungen. Die derzeitige Fassung ist dahingehend mehr als nur kritisch anzusehen.

Bei der – in diesem verfassungsrechtlich relevanten Punkt – leider unklaren Verordnung geht es andererseits nicht darum, alle Arten oder Phasen des Betriebs zu untersagen. **Der „Kaltbetrieb“ und der „Bürobetrieb“ sollen ebenso wenig unterbunden werden wie zwingend notwendige Zusammenkünfte aus geschäftlichen, beruflichen und dienstlichen Gründen.**

Der Geschäftsbetrieb (ohne Veranstaltungsbesucher) ist nicht verboten und kann unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Infektionsmaßnahmen bei der Begegnung von Personen uneingeschränkt aufrechterhalten werden. Die „Untersagung des Betriebs“ umfasst bislang ausschließlich den **Veranstaltungsbetrieb mit Besuchern.**

Der überwiegende Teil der in einzelnen Bundesländern erlassenen Corona-Verordnungen sowie die zuerst erlassenen kommunalen Allgemeinverfügungen enthalten zusätzlich ein ausdrückliches Veranstaltungsverbot. Da es nicht zum Verantwortungsbereich des Betreibers gehört, für die Anwesenheit der Besucher einer Gastveranstaltung zu sorgen, wirkt sich diese Verbotsanordnung in allererster Linie in der Risikosphäre des Veranstalters aus.

Mit geringfügigen Abweichungen auf Landesebene lauten die Anordnungen: **„Veranstaltungen sind verboten / untersagt“.**

**Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz
vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2
Vom 30. März 2020 | (NRW)**

§ 11

Veranstaltungen, Versammlungen, Gottesdienste, Beerdigungen

(1) Veranstaltungen und Versammlungen sind untersagt, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist. Für Zusammenkünfte und Ansammlungen gilt § 12.

(2) ...

§ 12

Zusammenkünfte, Ansammlungen, Aufenthalt im öffentlichen Raum

(1) Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als 2 Personen sind untersagt. Ausgenommen sind

1. ...

2. ...

4. zwingend notwendige Zusammenkünfte aus geschäftlichen, beruflichen und dienstlichen sowie aus prüfungs- und betreuungsrelevanten Gründen,

5. ...

(2) Die nach dem Landesrecht für Schutzmaßnahmen nach § 28 Absatz 1 des Infektionsschutzgesetzes zuständigen Behörden können generelle Betretungsverbote für bestimmte öffentliche Orte aussprechen.

(3) ...

Sinn und Zweck dieser Regelung, aber auch der Regelungen zur „Untersagung des Betriebes“ ist es, das Zusammentreffen einer größeren Zahl von Menschen bei Veranstaltungen – vor dem Hintergrund der aktuellen Infektionsgefahren – zu verhindern.

Der versammlungsstättenrechtliche Begriff der „**Veranstaltung**“ entspricht dabei dem allgemeinen Sprachgebrauch. Eine Veranstaltung versteht man als ein organisiertes **Ereignis** mit einem bestimmten Zweck und einem begrenztem Zeitumfang, **an dem eine Gruppe von Menschen als Besucher vor Ort teilnimmt**, also ein Ereignis, das durch jemanden „veranstaltet“ wird. **Da die Anwesenheit von Besuchern keine vertragliche Leistungsschuld des Betreibers ist**, sondern diese stets in der Risikosphäre des Veranstalter liegt, wird die Rechtsprechung eher dazu neigen, einen Mietminderungsanspruch des Veranstalters zu verneinen. Ob sich eine andere Wertung für Theater, Opernhäuser, Messesgesellschaften und für die leider „unbestimmten vergleichbaren Einrichtungen“ ergibt, hängt stark davon ab, ob die Gerichtsbarkeit bereit sein wird, die aktuelle Risikolage insgesamt nach neuen Maßstäben zu bewerten. Der hierzu notwendige Grundgedanke lässt sich jedenfalls auch aus Art. 14 GG recht gut herleiten: **„Eigentum verpflichtet und soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen“**.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Art 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Fazit

Unsere österreichischen Nachbarn haben diesmal einen deutlichen sportlichen Vorsprung, zumindest wenn es darum geht, die Lasten der COVID-19-Pandemie mit eindeutigen gesetzlichen Regelungen zu schultern (s.o.).

An politisch gut gemeinten Willenserklärungen fehlt es auch hierzulande nicht, leider mangelt es ersichtlich an einer juristisch durchdachten Umsetzung auf Arbeitsebene. Auch für Rechtsanwälte ist die Lage einzigartig und es bedarf viel Kreativität und Gespür für die wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Gesamtsituation, in der sich die Veranstaltungsbranche befindet.

Es lässt sich leider noch keine endgültige Aussage dazu treffen, ob wegen COVID-19 eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB möglich ist, in welchen Fällen eine außerordentliche Kündigung wegen „Unmöglichkeit“ nach § 275 BGB in Frage kommt, und wann eine Minderung oder sogar eine vollständige Aussetzung der Mietzinszahlungen im gewerblichen Mietrecht denkbar ist.

Die entscheidende Frage im Mietrecht lautet: Können die vorliegenden Anordnungen, Beschränkungen und Verbote für Gewerbetreibende und für Veranstalter einen Mietmangel begründen? In wessen Risikosphäre fällt dieses von außen auf die Mietsache einwirkende „Umfeldrisiko“? Liegt es auf Vermieterseite oder auf Mieterseite? Aus unserer Sicht ist eine gleichmäßige Verteilung der Risiken unter Berücksichtigung der gesamtgesellschaftlichen Dimension der vorliegenden Krise unbedingt geboten. Folgt man unserer Rechtsauffassung, ist eine Mietminderung von 50 % des Mietzinses z.B. für Sportvereine, Handball-, Fußball-, Basketballclubs etc. gegenüber den jeweiligen Betreibern (Vermietern) der Versammlungsstätten angemessen. Für Gewerbetreibende ließe sich ein Mietminderungsrecht prozentual an die tatsächlichen Umsatz- und Gewinneinbußen koppeln. Ein Gastronom, der nur noch 20 % seines Vorjahresgewinns – durch Außer-Haus-Catering und unter Berücksichtigung sämtlicher gewährter Finanzhilfen erwirtschaften kann –, verlöre also 80 % seines Ertrags und sollte bei einer ausgeglichenen Verteilung dieses „Umfeldrisikos“ davon auch die Hälfte als Mietminderung geltend machen können.

Für eine angemessene Risikoverteilung zwischen einem Betreiber und einem Veranstalter, in ihrer Funktion als Vermieter und Mieter einer Versammlungsstätte, sollte man seine Hoffnung nicht allein auf die Rechtsprechung setzen. Gerichte werden für diese Konstellation kaum angemessene Ausgleichsregelungen finden können. Bei diesen Vertragsverhältnissen geht es nicht um Dauerschuldverhältnisse, wie sie sonst im gewerblichen Mietrecht üblich sind, sondern um einmalige, auf kurze Zeiträume befristete Veranstaltungs(miet)verträge. In dieser Vertragskonstellation sind die Vertragsparteien aufgerufen, jetzt konsequent aufeinander zuzugehen und interessengerechte Lösungen, ohne spätere Anrufung der Gerichte zu suchen.

Es wird am Ende keinem der beteiligten Stakeholder nutzen, wenn selbst nur kleine Räder im Veranstaltungsgetriebe brechen und so die „Wiederinbetriebnahme“ nachhaltig blockiert wird. Zeigen Sie Solidarität, wo immer es möglich ist und helfen Sie Ihren Partnern zu überleben. Wir sitzen zusammen in einem Boot und sollten es besser nicht untergehen lassen.

Ausblick und Unterstützung

Sich zu streiten, dürfte der schlechteste Weg in die Zukunft sein. Aus diesem Grund haben wir uns in unserer Bonner Kanzlei in den letzten drei Wochen mit nichts anderem beschäftigt, als für Sie eine geeignete Reihe von Bausteinen für das Handeln in der aktuellen Krise zu entwickeln. Alle Instrumente zielen darauf ab, einen interessengerechten Ausgleich bei der Durchführung von Veranstaltungen zwischen allen beteiligten Partnern zu finden.

Bislang entwickelt haben wir für die Betreiber von Versammlungsstätten und ihre Veranstalter/Mieter:

- Ergänzende Vertragsklausel für Neuverträge „COVID-19-Pandemie-Risiko“
- Verlegung einer Veranstaltung – Zusatzvereinbarung zu bestehenden Verträgen
- Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)
- „Höhere Gewalt“ Aufhebungsvereinbarung bei endgültiger Absage einer Veranstaltung



Alle diese Mustertexte mit Ergänzungen finden Sie in unserem Webshop:

<http://www.kanzleiloehr.de/product/covid-19/>

Kundenstimme:

Burkhard Stein, Alter Oper Frankfurt: „Ich bin total begeistert – das sind klare, verständliche Klauseln mit knackigen Kommentierungen, fantastisch!“



Volker Löhr berät mit seiner Bonner Kanzlei seit mehr als 20 Jahren Veranstalter und Betreiber von Versammlungsstätten in allen Fragen rund um das rechtliche Vertragsmanagement und die sichere Durchführung von Veranstaltungen. Zu den von ihm betreuten Mandanten zählen eine Reihe internationaler Großveranstaltungen, die Betreiber von Arenen, Fußballstadien, Rennstrecken, Kongresszentren, Messeplätzen und Kulturzentren. Als Verbände berät RA Löhr unter anderem den EVVC, den AUMA, das GCB, den DFB und einen großen Teil ihrer Mitglieder. Er ist zudem Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen, des BB-Kommentars zum Versammlungsstättenrecht (5. Auflage) und ist Referent an verschiedenen Hochschulen und Akademien.

(kanzleiLoehr
Waldburgstraße 12
53117 Bonn

Besprechungs-/Konferenzadresse
World Conference Center Bonn
Platz der Vereinten Nationen 2
53113 Bonn

Telefon: 0228 931 991 46
Mail: v.loehr@kanzleiloehr.de
www.kanzleiloehr.de