

Anrede,

mit der Verordnung ... vom ... wurde zum zweiten Mal in diesem Jahr mit wenigen Ausnahmen die Schließung aller Einzelhandelsgeschäfte im Land ... angeordnet. Bereits seit November 2020 bestehen staatliche Restriktionen in Bezug auf die Anzahl der Kunden, die sich in Einzelhandelsgeschäften auf der Verkaufsfläche aufhalten dürfen. Von diesen Maßnahmen ist auch unser Ladengeschäft betroffen, welches wir auf Grundlage unseres Mietvertrags vom ... in Ihren Gewerberäumen betreiben.

Durch die staatlichen Maßnahmen haben wir bis auf weiteres die Möglichkeit verloren, die Mietsache wie geplant zu nutzen. Unsere Umsatz- und Ertragschancen wurden durch die staatlichen Restriktionen erheblich eingeschränkt. Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben wirken sich für uns existenzbedrohend aus.

Mit der gerade vom Gesetzgeber beschlossenen Ergänzung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch wurde mit einem neuen § 7 in Art. 240 klargestellt, dass eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 BGB vorliegt, wenn vermietete Gewerberäume infolge einer staatlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nur noch mit Einschränkungen verwendbar sind. Da wir unserem Einzelhandelsgeschäft bereits seit November wegen der öffentlich-rechtlichen Vorgaben nur noch mit erheblichen Einschränkungen nachgehen können und seit dem 16.12.2020 die im Mietvertrag vereinbarte Verwendung der gemieteten Räume für den Einzelhandel sogar vollständig ausgeschlossen ist, liegt der vom Gesetzgeber in § 7 EGBGB geregelte Sachverhalt einer „schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsgrundlage“ vor.

Aufgrund dieser nun auch gesetzlich ausdrücklich anerkannten Ausnahmesituation ist uns ein unverändertes Festhalten am Mietvertrag nicht zuzumuten. Die mit den staatlichen Maßnahmen verordneten Einschränkungen der Verwendung der Mietsache fallen auch nicht ausschließlich in unseren Risikobereich. Sie überschreiten diesen vielmehr deutlich. Dies hat auch der Gesetzgeber anerkannt und in der Gesetzesbegründung festgestellt, dass „Belastungen infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie regelmäßig weder der Sphäre des Vermieters noch des Mieters zuzuordnen sind“. Die eingetretene Störung geht daher erheblich über das übliche, von uns (allein) zu tragende Verwendungsrisiko hinaus.

Wir haben daher gemäß § 313 BGB einen Anspruch auf interessengerechte Anpassung des Mietvertrags, insbesondere im Hinblick auf die Höhe des vereinbarten Mietzinses (*soweit vereinbart*: und weiterer wirtschaftlich relevanter Konditionen). Wir bitten Sie deshalb, mit uns Verhandlungen über die notwendige Anpassung des Mietvertrags aufzunehmen. Wir sind sicher, dass wir gemeinsam und konstruktiv eine angemessene Lösung finden werden, welche den Interessen beider Seiten hinreichend Rechnung trägt. Gern vereinbaren wir für die notwendigen Gespräche mit Ihnen zeitnah einen Termin.

Für den Eingang Ihrer Nachricht mit einem Terminvorschlag haben wir uns erlaubt, den ... (*Frist: 5 Werktage*) vorzumerken.

Mit freundlichen Grüßen