

Mögliche Ansprüche von Campingplatzbetreibern gegenüber Ihrem Verpächter

Bei den nachfolgend dargestellten Argumenten handelt es sich lediglich um eine Hilfestellung für die Auseinandersetzung mit dem Verpächter. Ob diese vor Gericht Bestand haben, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. **Vorrangig sollten Sie versuchen, mit Ihrem Verpächter eine einvernehmliche Regelung zur Reduktion der Pacht zu erreichen.**

1. Pachtminderungsansprüche

- Es kann argumentiert werden,
 - o dass für die Zeit der Untersagung der Gastaufnahme die Pachtsache zur Fruchtziehung untauglich ist, wofür der Verpächter haftet, wenn nichts anderes vereinbart ist (vgl. BGH, Urteil vom 17. März 1982 – VIII ZR 281/81 –, Rn. 15, juris) und
 - o dass der Verpächter seiner Pflicht zur Gebrauchsüberlassung nicht nachkommt, was aber in dessen Risikosphäre liegt und deshalb der Pachtzins zu mindern ist. Denn nach allgemeinen mietrechtlichen Grundsätzen, die auch hier Anwendung finden dürften (§ 581 Abs. 2 BGB), trägt der Vermieter das Risiko einer mangelbedingten Mietzinsreduzierung soweit nicht der Mieter selbst den Mangel zu vertreten hat, selbst bei höherer Gewalt (Blitzschlag, Brand, Überschwemmung usw.) (vgl. Kraemer, WuM 2000, 515-523). Auch behördliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen können die Tauglichkeit der Mietsache zu dem vertragsgemäßen Gebrauch in einer Weise aufheben oder mindern, dass sie einen Mangel im Sinne von § 536 BGB begründen (vgl. BGH, Urteil vom 23. September 1992 - XII ZR 44/91 - NJW 1992, 3226, 3227 zu § 537 BGB aF) und
 - o dass aufgrund der behördlich angeordneten Schließung des Betriebes eine Störung der Geschäftsgrundlage iSv § 313 BGB vorliegt, sodass sie einen Anspruch auf Vertragsanpassung (hier: Pachtminderung) haben.
- Bei der Höhe des Minderungsverlangens ist zu berücksichtigen, ob der Betrieb vollständig stillgelegt ist oder noch Umsätze erzielt werden können. Diese wären jedenfalls anzurechnen, können aber auch dazu führen, dass die Aussichten sich vor Gericht erfolgreich auf eine Störung der Geschäftsgrundlage zu berufen, geringer sind.
- Sofern bei Ihnen der Regelfall einer vollständigen Schließung vorliegt und keinerlei Umsätze erzielt werden, können Sie versuchen, eine Minderung um 100% für den Zeitraum der Schließung zu erreichen.
- Da aber unklar ist, wie Gerichte im Streitfall die Risikoverteilung bewerten, erscheint es angemessen, eine Minderung iHv 50% zu verlangen. Schließlich haben weder der Pächter noch der Verpächter diese Situation herbeigeführt.

2. Gesetzliche Neuregelung: Kündigungsbeschränkung des Verpächters bei Zahlungsrückständen des Pächters

Die Neuregelungen (siehe Anhang) können ggf. zu einer vorübergehenden Verbesserung der Liquidität führen, lösen die grundsätzlichen Probleme jedoch nicht.

- Auf dieser Basis können Sie eine Stundungsvereinbarung für einen Zeitraum, gegenwärtig längstens bis zum 30. Juni 2020, mit Ihrem Verpächter treffen. Von einer einseitigen (teilweisen) Einstellung der Zahlungen wäre aufgrund gleichwohl möglicher nachteiliger Folgen eher abzuraten.
- Die wesentlichen Inhalte der Neuregelung:
 - Einem Campingplatzbetreiber, bei dem Zahlungsrückstände gegenüber seinem Verpächter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 entstehen, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht, kann der Pachtvertrag nicht gekündigt werden.
 - Der Verpächter kann sich nicht auf abweichende vertragliche Bestimmungen berufen.
 - Es handelt sich nicht um ein Leistungsverweigerungsrecht. Sie bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können ggf. in Verzug geraten.
 - Der Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist bei einer Nichtleistung der Pacht gegenüber dem Verpächter glaubhaft zu machen.
 - Ein Ausgleich der Zahlungsrückstände muss bis zum 30. Juni 2022 erfolgen.
 - Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates diese Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände erstrecken, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020 entstanden sind.
 - Mit Zustimmung des Bundestages und ohne Zustimmung des Bundesrates kann die Bundesregierung die Fristen über den 30. September 2020 hinaus verlängern, wenn die Beeinträchtigungen fortbestehen.

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 240

Vertragsrechtliche Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie

§ 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 2020 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.

§ 4 Verordnungsermächtigung

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates

[...]

2. die in § 2 Absatz 1 und 3 enthaltene Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom *1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020* entstanden sind,

[...]

wenn zu erwarten ist, dass 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.

- (2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und ohne Zustimmung des Bundesrates die in Absatz 1 genannten Fristen *über den 30. September 2020 hinaus zu verlängern*, wenn die Beeinträchtigungen auch nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Absatz 1 fortbestehen.

Aus der Begründung:

Zu § 2 Abs. 1 (Kündigungsbeschränkung)

Die Regelung stellt eine zeitlich begrenzte Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass eine Leistungsunfähigkeit aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen des Ausbleibens der (rechtzeitigen) Leistung befreit, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruht (vergleiche BGH, Urteil vom 4. Februar 2015, Aktenzeichen VIII ZR 175/14, Randnummer 22). Die Vorschrift erfasst nur Zahlungsrückstände, die vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen. [...]

Mieter erhalten kein Leistungsverweigerungsrecht nach der Grundregel des § 1. Sie bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können gegebenenfalls auch in Verzug geraten. Der Eingriff in die Rechte des Vermieters ist damit geringer, da die Regelung lediglich sein sekundäres Recht zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs für einen moderaten Zeitraum beschränkt. [...]

Gemäß Satz 2 obliegt es dem Mieter, den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete im Streitfall glaubhaft zu machen. [...] Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen CO-VID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen, *dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.*

Zu § 2 Abs. 2 (Verbot des nachteiligen Abweichens für Mieter)

Zum Nachteil des Mieters kann nicht von der Regelung des Absatzes 1 abgewichen werden. Etwaige entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – sind unwirksam. Dies gilt ohne Rücksicht darauf, zu welchem Zeitpunkt die Parteien solche Vereinbarungen getroffen haben. Die Wirksamkeit vertraglich vereinbarter Kündigungsrechte bleibt unberührt für Zahlungsrückstände, die vor dem 1. April 2020 angefallen sind oder nach dem 30. Juni 2020 anfallen werden.

Zu § 2 Abs. 3 (Erstreckung auf Pachtverhältnisse)

Die Kündigungsbeschränkung in Absatz 1 und der Ausschluss abweichender Regelungen in Absatz 2 gilt für Pachtverhältnisse – einschließlich Landpachtverhältnisse – entsprechend. Denn zum Betrieb eines Unternehmens gehörende Immobilien werden nicht immer angemietet, sondern sind oft auch Gegenstand von Pachtverhältnissen. Solche Pächter können ebenso wie Mieter von Geschäftsräumen oder -flächen von den Auswirkungen der CO-VID-19-Pandemie in ihrer Leistungsfähigkeit betroffen sein. *Dies gilt beispielsweise für die von den Beschränkungen des öffentlichen Lebens stark betroffenen Pächter der Hotel- und Gaststättenbetriebe.*

Zu § 2 Abs. 4 (Ausgleich von Zahlungsrückständen)

Die Regelung der Absätze 1 bis 3 ist nur bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Dies bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann. *Damit haben Mieter und Pächter vom 30. Juni 2020 an über zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand auszugleichen.*

Zu § 4 (Verlängerung)

Derzeit ist nicht absehbar, wann der Höhepunkt der Pandemie erreicht sein wird und wann sich das Wirtschaftsleben danach wieder so stabilisieren wird, dass sich die wirtschaftliche Lage der betroffenen Schuldner wieder normalisieren kann. Sollte sich herausstellen, dass der Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht ausreichend ist, um die wirtschaftlichen Folgen der Krise abzufedern, weil das soziale Leben und die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt, wird der Bundesregierung nach Artikel 240 § 4 die Möglichkeit eingeräumt, die in den Artikel 240 §§ 1 bis 3 vorgesehenen Fristen im Wege einer Verordnung bis höchstens zum 31. Juli 2021 zu verlängern.