[Vermieter

Anschrift

PLZ Stadt

Deutschland]

[Mieter  
Anschrift

PLZ Stadt

Deutschland]

Ort, Datum

Objekt-Nr.: […], Mietvertrag […]

Betreff: vorübergehende Mietanpassung

Sehr geehrter Herr […] / geehrte Frau […],

aufgrund der behördlichen Maßnahmen des Landes […] im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie bin ich gezwungen, meinen Geschäftsbetrieb komplett zu schließen oder bin ich nicht mehr in der Lage, meinen Geschäftsbetrieb wie gewohnt aufrechtzuerhalten. Diese Maßnahmen und deren Einhaltung dienen dem Schutz der Allgemeinheit und ist mein Sonderopfer für die Gesellschaft und mein Beitrag zur Bekämpfung der Pandemie. Die behördliche Schließung wurde am […] angeordnet und die Umsätze sind seitdem massiv zurückgegangen. Die vertraglich vorgesehene Nutzung meines Mietgegenstands als [Restaurant / Hotel / Café / Bar / Club] ist mir durch die Maßnahme nicht mehr in vollem Umfang möglich. Die sich daraus ergebenen erheblichen Umsatzausfälle erlauben es mir nicht mehr zum jetzigen Zeitpunkt die aktuellen und mittelfristigen Mietforderungen weiter aus den Umsätzen bedienen zu können.

Die nur sehr eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Gewerbes stellt nach Art. 240 § 7 1 EGBG i.V.m. § 313 BGB eine schwerwiegende Störung der Geschäftsgrundlage dar, die eine Anpassung des Mietvertrages für die Dauer der behördlichen Maßnahme im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie nun notwendig macht. Ich habe zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor, trotz der sehr herausfordernden Situation meinen Betrieb einzustellen. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung unseres bestehenden Mietverhältnisses / keine Option für mich.

Ich bin bei Abschluss des Mietvertrags selbstverständlich davon ausgegangen, dass ich nie durch behördliche Maßnahmen zur Eindämmung einer weltweiten Pandemie daran gehindert werden könnte, meinen Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Bei dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie und den infolgedessen für meinen Geschäftsbetrieb ergangenen Betriebsbeschränkungen handelt es jedoch nicht um das gewöhnliche unternehmerische Risiko, das von mir allein zu tragen wäre, sondern um ein weit darüber hinaus allgemeines Risiko. Hätte ich die Möglichkeit einer Pandemie in Betracht gezogen, hätte ich eine Klausel in den Mietvertrag mit aufgenommen, um dieser Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Ich schlage daher vor, die Kaltmietzinsforderung vorübergehend für die Dauer der angeordneten Schließung – einschließlich diesem Monat – von aktuell […] EUR auf […] EUR pro Monat, also um [… %] zu reduzieren. Meine Umsatzreduzierung beläuft sich aktuell auf [… - Belege sollten beigelegt werden]. Die vorgeschlagene Kaltmietreduzierung reflektiert damit den Umsatzrückgang. Wir versichern / Ich versichere, dass der Umsatzrückgang ausschließlich durch die Pandemie bedingt ist.

Mir ist sehr bewusst, dass auch Sie auf die Mietzahlung angewiesen sind und an einem Vertrag mit mir festhalten möchten. Ich bitte dennoch wohlwollend zu prüfen, ob und wie die Miete für den Zeitraum der Maßnahmen gesenkt werden kann, um eine für beide Seiten zufriedenstellende Vertragsanpassung und Lastenverteilung zu finden.

Sollte eine Einigung nicht möglich sein, weise ich für diesen Fall bereits heute darauf hin, dass ich alle künftigen Mietzahlungen in Anbetracht der aktuellen Situation künftig vorerst unter dem Vorbehalt der Rückforderung an Sie leisten werde. Ich hoffe, Sie haben dafür Verständnis. Sobald wir gemeinsam eine Übereinkunft erzielen konnten, werde ich auf einen solchen Rückforderungsvorbehalt selbstverständlich wieder verzichten.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie sich für eine weitere Abstimmung möglichst kurzfristig bei mir zurückmelden könnten. Ich denke, dass die Weiterführung meines Vertragsverhältnisses in unserer beider Interessen ist und hoffe daher auf eine entsprechende positive Rückmeldung. Gerne stehe ich Ihnen für ein klärendes Gespräch zur Verfügung. Für Ihr Verständnis und Ihre Mühe bedanke ich mich im Voraus.

Bitte bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

[Name]