[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 sind wir gezwungen, unseren Geschäftsbetrieb komplett zu schließen oder sind wir nicht mehr in der Lage, unseren Geschäftsbetrieb wie gewohnt aufrechtzuerhalten. Diese Maßnahmen und deren Einhaltung dienen dem Schutz der Allgemeinheit und ist unser Sonderopfer für die Gesellschaft und unser Beitrag zur Bekämpfung der Pandemie. Die behördliche Schließung wurde am […] angeordnet und die Umsätze sind seitdem massiv zurückgegangen. Die vertraglich vorgesehene Nutzung unseres Mietgegenstands als [Restaurant / Hotel / Café / Bar / Club] ist uns durch die Maßnahme nicht mehr in vollem Umfang möglich. Die sich daraus ergebenen erheblichen Umsatzausfälle erlauben es uns 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. Wir haben zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor, trotz der sehr herausfordernden Situation unseren Betrieb einzustellen. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung unseres bestehenden Mietverhältnisses keine Option für uns.

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

Wie schlagen 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.

Uns ist sehr bewusst, dass auch Sie auf die Mietzahlung angewiesen sind und an einem Vertrag mit uns festhalten möchten. Wir bitten 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, weisen wir für diesen Fall bereits heute darauf hin, dass wir alle künftigen Mietzahlungen in Anbetracht der aktuellen Situation künftig vorerst unter dem Vorbehalt der Rückforderung an Sie leisten werden. Wir hoffen, Sie haben dafür Verständnis. Sobald wir gemeinsam eine Übereinkunft erzielen konnten, werden wir auf einen solchen Rückforderungsvorbehalt selbstverständlich wieder verzichten.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie sich für eine weitere Abstimmung möglichst kurzfristig bei uns zurückmelden könnten. Wir denken, dass die Weiterführung unseres Vertragsverhältnisses in unserer beider Interessen ist und hoffen daher auf eine entsprechende positive Rückmeldung. Gerne stehen wir Ihnen für ein klärendes Gespräch zur Verfügung. Für Ihr Verständnis und Ihre Mühe bedanken wir uns im Voraus.

Bitte bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

[Name]