**Schuhhaus Max Mustermann, Lurchenstraße 2, 12345 Musterstadt**

(Vermieter) ………………………….

……………………………………………

……………………………………………

(Ort) (Datum) ………………..…….

**Betrifft: Mietobjekt Musterstadt, Lurchenstraße 2**

Sehr geehrte/r ……………………….,

die Corona-Infektionszahlen sind zwar in einem bescheidenen Umfang zurückgegangen, sie sind jedoch weiterhin (zu) hoch.

Seit November des letzten Jahres sind Gastronomiebetriebe sowie weite Bereiche des Einzelhandels und der Freizeitgestaltung geschlossen, was erhebliche Auswirkung auf den Kundenstrom bei uns hatte.

Wir selbst mussten unsere Handelstätigkeit in dem von Ihnen angemieteten Objekt seit vergangenem Jahr einstellen.

Die von der Bunderegierung und den Ländern am 13.12.2020 beschlossenen Maßnahmen zu dem 2. harten Lockdown, der in der Folge verlängert und jetzt zumindest bis Mitte Februar 2021 andauern soll, stellt für unser Geschäft schlichtweg eine Katastrophe dar. In dem umsatzstärksten Zeitenräumen des Schuhhandels zum Jahresende, dem Weihnachtsgeschäft und dem Geschäft zum Jahreswechsel/Jahresbeginn, konnten wir keine Umsätze machen und die weiterlaufenden Kosten sind nicht zu deckeln. Das hat erhebliche Auswirkungen auf uns.

Vor diesem Hintergrund weisen wir auf folgendes hin:

**1.**

Zum wirtschaftlichen Überleben sind wir gezwungen, die Januarmiete und die Februarmiete auf Null zu reduzieren.

Erfolgte Zahlungen sind auf die laufenden Nebenkosten zu verbuchen.

**2.**

Die erfolgten Mietzahlungen für den Zeitraum ab November 2020 bis auf weiteres, d.h. der Fortdauer des harten Lockdowns erfolgen/erfolgten unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

Wir gehen davon aus, dass Sie Verständnis für diese Maßnahmen/Ankündigungen haben, da auch wir gerne unseren Geschäftsbetrieb aufrechterhalten wollen, dies aber bei Fortzahlung der in der Vergangenheit berechtigten Mietforderungen nicht mehr können.

Mit kurzen Worten:

Die Lage ist dramatisch!

Die geänderte Gesetzgebung und zwischenzeitlich veränderte Rechtsprechung zur Thematik „schwerwiegende Störung der Geschäftsgrundlage“ stellt zwischenzeitlich klar, dass die staatlichen Corona-Anordnungen „auch einen Mangel im Sinne des § 536 BGB darstellen“. Es ist also jetzt gesetzlich geregelt, dass die Miete anzupassen ist. Bei einer kompletten Schließung, die wir bedauerlicherweise z.Z. akzeptieren müssen, geht die Rechtsprechung von einer Mietzinsreduzierung auf Null aus, da wir auf den gemieteten Flächen keine Mieteinnahmen erzielen können.

Der Rechtsanwalt unseres Verbandes hat uns von einer Vielzahl von zwischenzeitlich ergangenen Urteilen berichtet und auch von einer inzwischen herrschenden Meinung in der juristischen Literatur, dass das Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete nicht zu Lasten des Mieters gehen kann.

Wir haben auch schon für die Monate Mai bis November 2020 deutlich zu viel Miete bezahlt.

Auch dies ist wirtschaftlich bei den von uns vorzunehmenden Mietreduzierungen zu berücksichtigen.

Wir hoffen im Sinne der guten Partnerschaft zwischen Vermieter und Mieter, dass diese wirtschaftlich schrecklichen Zeiten bald vorbei sind und wir alle wieder zufriedenstellend verdienen können, um den Geschäftsbetrieb weiter zu führen und Ihnen den ursprünglich geschuldeten Mietzins weiter bezahlen zu können.

Wir danken für Ihr Verständnis und wünschen Ihnen alles Gute.

Bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

Schuhhaus Mustermann