**Musterschreiben wegen Anpassung des Mietvertrages**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum wiederholten Mal wurde - mit wenigen Ausnahmen - die Schließung aller Einzelhandelsgeschäfte staatlich angeordnet. Davon ist auch unser Ladengeschäft betroffen, welches wir auf Grundlage unseres Mietvertrags vom … in Ihren Gewerberäumen betreiben. Auch die Monate zuvor konnten wir unser Ladengeschäft aufgrund der gesetzlich beschränkten Anzahl an zulässigen Kunden nur eingeschränkt nutzen.

Wir haben damit befristet die Möglichkeit verloren, die Mietsache wie geplant zu nutzen und mit unserem dort betriebenen Einzelhandelsgeschäft Einnahmen und Gewinne zu erzielen. Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben wirken sich für uns existenzbedrohend aus.

Aufgrund dieser aktuellen Ausnahmesituation ist uns ein unverändertes Festhalten am Mietvertrag nicht zuzumuten. Auch wurde die Art der gewerblichen Nutzung des Mietobjekts für Zwecke des Einzelhandels bei Abschluss des Mietvertrags ausdrücklich zwischen uns vereinbart; diese Verwendung des Mietobjekts ist damit Geschäftsgrundlage geworden.

Durch eine Gesetzesänderung im Dezember 2020 hat der Gesetzgeber dieser Ausnahmesituation nun Rechnung getragen und 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.

Wir haben daher einen **gesetzlichen Anspruch nach § 313 BGB auf interessen-gerechte 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.

Wir bitten Sie um einen Terminvorschlag.

Mit freundlichen Grüßen