

**Interessengerechte Anpassung des Mietvertrags**

*Anrede,*

mit der Allgemeinverfügung das Landes X vom … wurde von der Landesregierung mit wenigen Ausnahmen die Schließung aller Einzelhandelsgeschäfte angeordnet. Betroffen ist damit auch das Ladengeschäft, welches wir in den von Ihnen mit Vertrag vom … gemieteten Gewerberäumen betreiben. 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 Anordnung wirkt sich für uns existenzbedrohend aus.

Aufgrund der vorliegenden Ausnahmesituation ist uns ein unverändertes Festhalten am Mietvertrag leider nicht zuzumuten. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Art der gewerblichen Nutzung des Mietobjekts für Zwecke des Einzelhandels bei Abschluss des Mietvertrags ausdrücklich zwischen uns vereinbart wurde, so dass Sie den geplanten Nutzungszweck nicht nur kannten, sondern sich auch zu eigen gemacht haben. Diese Verwendung des Mietobjekts ist damit Geschäftsgrundlage geworden. Die nun mit der gesetzlichen Anordnung der Ladenschließung ausgelöste schwerwiegende Störung des Verwendungszwecks fällt auch nicht ausschließlich in unseren Risikobereich. Das allgemeine Verbot der Ladenöffnung in Folge der bei Vertragsschluss unvorhersehbaren Covid-19-Pandemie überschreitet diesen vielmehr deutlich. Die eingetretene Störung geht daher erheblich über das übliche, von uns zu tragende Verwendungsrisiko hinaus.

Wir haben daher gemäß § 313 BGB einen Anspruch auf interessengerechte Anpassung des Mietvertrags, insbesondere im Hinblick auf die Höhe des vereinbarten Mietzinses. 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.

Für den Eingang Ihrer Nachricht mit einem Terminvorschlag haben wir uns erlaubt, den … *(Frist: 5 Werktage)* vorzumerken.

Mit freundlichen Grüßen