

Gewerberaummiete bleibt auch während coronabedingter Schließung geschuldet

Die staatlich verordnete Schließung der Verkaufsstätte wegen COVID-19 ist weder ein Mietmangel, noch Teil der Unmöglichkeit. Solange der Mieter das Risiko trägt, mit dem Mietobjekt Gewinne erzielen zu können, führen befristete Schließungen nicht zum Wegfall der Geschäftsgrundlage.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 02.10.2020 - 2-15 O 23/20
BGB §§ 275, 313 Abs. 1, § 535 Abs. 2, § 536 Abs. 1; ZPO §§ 592, 595 Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Im Zuge der Corona-Epidemie verordnete das Land Hessen die Schließung sämtlicher Verkaufsstätten des Einzelhandels in der Zeit vom 18.03. bis zum 20.04.2020. Dies betrifft auch ein gewerbliches Mietverhältnis über Verkaufs- und Lagerräume eines Textilienhandels. Der Mieter betreibt mehrere tausend solcher Geschäfte und verzeichnete unternehmensweit gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2018 und 2019 im März 2020 einen Umsatzrückgang um 54 % und im April 2020 von 41 %. Die Schließung der Filialen führte zu einer erheblichen Liquiditätslücke, so dass die Mietzinszahlung im April 2020 nicht möglich war. Der Mieter nutzte für sämtliche Filialen Kurzarbeit; darüber hinausgehende staatliche Unterstützungsleistungen erhielt er nicht. Der Vermieter klagt die Miete für April 2020 ein.

Entscheidung

Mit Erfolg! Der Mieter ist nicht gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 BGB von der Entrichtung der Miete befreit oder darf gemäß § 536 Abs. 1 S. 2 BGB mindern, weil die staatlich verordnete Schließung keinen Mangel der Mietsache bewirkt. Zwar können auch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen zu einem Mangel führen, wenn sie unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache in Zusammenhang stehen. Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen aber in dessen Risikobereich. Dieses Verwendungsrisiko trägt allein der Mieter. Da sich auch nichts an der objektbezogenen Eignung zum vertragsgemäßen Gebrauch geändert hat, entfällt der Mietzahlungsanspruch auch nicht wegen Unmöglichkeit (§ 326 Abs. 1 S. 1, § 275 BGB).

Einen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB, hat der Mieter ebenfalls nicht, da das Verwendungsrisiko bei ihm liegt. Eine solche vertragliche Risikoverteilung bzw. Risikoübernahme schließt für den Betroffenen - abgesehen von extremen Ausnahmefällen, in denen eine unvorhergesehene Entwicklung mit unter Umständen existentiell bedeutsamen Folgen für eine Partei eintritt - regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei Verwirklichung des Risikos auf Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen (vgl. BGH, NZM 2000, 492). Zu einem Ausnahmefall existenziell bedeutsamer Folgen hat der Mieter nicht ausreichend vorgetragen, da er sich lediglich auf Zahlungsprobleme beruft. Solchen Liquiditätsengpässen trägt jedoch bereits Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB Rechnung, der den Mieter vor der Kündigung schützt, soweit er, bedingt durch die Corona-Pandemie, seine Miete vorübergehend nicht pünktlich zu leisten im Stande war. Hinzu kommt, dass dem Mieter durch Kurzarbeit Einsparungen ermöglicht wurden.

Praxishinweis

Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB betrifft ausdrücklich nur den Zeitraum 01.04.-30.06.2020, sodass das Urteil allenfalls für auf diese zeitbezogene Gewährleistungsrechte gelten kann. Unabhängig davon berücksichtigt die Entscheidung nicht, dass nach der Gesetzesbegründung die Zahlungsverpflichtung „im Grundsatz bestehen“ bleibt (BT-Drs. 19/18110, S. 18). Der Gesetzgeber sieht also auch Ausnahmen vor. Das alleinige Abstellen auf den gesetzlichen Kündigungsausschluss dürfte deshalb als Begründung nicht ausreichen.

RA und FA für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht und für
Versicherungsrecht
Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund