

COVID-19 und Auswirkungen auf das gewerbliche Mietverhältnis - Aktuelle Entscheidungen im Überblick

(Stand: 20.08.2021)

<u>Thema/Normen</u>	<u>Leitsatz</u>	<u>Entscheidung, Fundstelle</u>
<i>Corona-bedingte Schließung rechtfertigt Mietreduzierung um 25%</i>	<i>Während der behördlich angeordneten pandemiebedingten Schließung liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, so dass die Miete in dieser Zeit um 25% reduziert ist.</i>	<i>LG Itzehoe, Urt. v. 30.07.2021 - 9 S 97/20</i>
<i>Vollständige Schließung: halbe Miete / Öffnungsbeschränkungen: volle Miete</i>	<p><i>1. Ein Mangel der Mietsache liegt bei corona-bedingter Schließung nicht vor.</i></p> <p><i>2. Auch eine Unmöglichkeit der Gebrauchsgewährung liegt nicht vor.</i></p> <p><i>3. Der Mieter hat jedoch einen Anspruch auf Vertragsanpassung für die Zeiträume, in denen das Mietobjekt wegen der Schließungsanordnungen vollständig geschlossen gehalten werden musste.</i></p> <p><i>4. Eine nennenswerte Kompensation für die Schließung des Betriebs ist in der Leistung von Kurzarbeitergeld nicht gegeben. Die Zahlung von Kurzarbeitergeld allein ändert nichts an der Unzumutbarkeit der Belastung durch die vollständige Mietzahlung.</i></p> <p><i>5. Bei corona-bedingter vollständigen Schließung des Einzelhandelsgeschäfts ist die Miete somit nur zur Hälfte zu zahlen.</i></p> <p><i>6. Voll zu zahlen ist die Miete hingegen in den Zeiträumen, in denen das vermietete Einzelhandelsgeschäft wieder geöffnet war, infolge der Corona-Schutzmaßnahmen aber Beschränkungen des Betriebes (Maskenpflicht, Einhaltung der Abstandsregeln, Hygienekonzept, Beschränkung des Zutrittes von Kunden) unterworfen war.</i></p> <p><i>7. Auch sind die vertraglich vereinbarten Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen während der gesamten Dauer des Mietvertrags in vollem Umfang zu entrichten.</i></p>	<i>LG Augsburg, Urt. v. 15.07.2021 - 91 O 2329/20</i>
<i>Corona-bedingte Schließung rechtfertigt</i>	<i>1. Die durch eine landesrechtliche Corona-Schutzverordnung verfügten Verbote der Beherbergung von Privatreisenden und der Öffnung eines Restaurantbetrieb in einem Hotel stellen in</i>	<i>LG Krefeld, Urt. v. 14.07.2021 - 2 O 58/21</i>

<p><i>Anpassung des Pachtzinses</i></p>	<p><i>der Regel keinen Pachtmangel dar; die damit verbundene Nichtnutzbarkeit des Pachtobjekts fällt in das Verwendungsrisiko des Pächters. *)</i></p> <p><i>2. Das Verbot der Beherbergung von Privatreisenden und das durch die Corona Pandemie bedingte Ausbleiben von Geschäftsreisenden in einem Hotel stellen aber eine schwer wiegende Störung der Geschäftsgrundlage dar, die selbst bei nicht vollständigem Ausbleiben von Umsätzen eine Anpassung des Pachtzinses (mit Ausnahme der verbrauchsabhängigen Betriebskosten) auf die Hälfte rechtfertigen. Eine Existenzgefährdung des Pächters ist nicht erforderlich, entscheidend ist vielmehr das Maß der Störung der Vertragsangemessenheit und Vertragsgerechtigkeit. *)</i></p> <p><i>3. Staatliche Unterstützungsleistungen für den Pächter oder ähnliche Ersatzleistungen sind allenfalls in Ausnahmefällen zu berücksichtigen. *)</i></p>	
<p><i>Geltendmachen eines Anspruchs auf Anpassung der Miete für eine Diskothek wegen coronabedingter Betriebsschließung</i></p>	<p><i>1. Die durch eine landesrechtliche Corona-Schutzverordnung verfügte Betriebsschließung einer Diskothek stellt in der Regel keinen Mietmangel dar; die damit verbundene Nichtnutzbarkeit des Mietobjekts fällt in das Verwendungsrisiko des Mieters.</i></p> <p><i>2. Ein Anspruch auf Anpassung der Miete gem. § 313 BGB muss entsprechend § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB unverzüglich nach Ausspruch einer Zahlungsverzugskündigung gem. § 543 Abs. 2 BGB geltend gemacht werden.</i></p> <p><i>3. Der für eine Zahlungsverzugskündigung gem. § 543 Abs. 2 BGB notwendige kündigungsrelevante Rückstand bemisst sich im Fall einer Mietanpassung gem. § 313 BGB nach der angepassten Miete. (Leitsätze des Gerichts)</i></p>	<p><i>LG Krefeld, Urt. v. 30.06.2021 - 2 O 546/20, BeckRS 2021, 17484</i></p>
<p><i>Miete für einen Veranstaltungsraum, welcher or dem Hintergrund der SARS-CoV-2-Pandemie nicht genutzt werden konnte</i></p>	<p><i>1. Es liegt keine Unmöglichkeit vor, wenn aufgrund der der seit dem Frühjahr 2020 infolge der SARS-CoV-2-Pandemie in Kraft getretenen Vorschriften über Kontakt- und Veranstaltungsbeschränkungen die Mietsache nicht entsprechen genutzt werden konnte. Von der Verpflichtung zur Leistung der Miete wurde der Miete nicht gemäß § 326 Abs. 1 BGB befreit.</i></p> <p><i>2. Die Störung der Geschäftsgrundlage führt allenfalls zu einer hälftige Teilung des sich mit der Pandemie realisierten Risikos und damit eine hälftige Teilung der Miete. Denn keine der Parteien hat die Pandemie mit den mit ihr einhergegangenen sozialen und wirtschaftlichen Verwerfungen vorhersehen können.</i></p>	<p><i>AG Hannover, Urt. v.28.06.2021 – 540 C 2255/21</i></p>
<p><i>Auch große Handelsketten müssen Miete zahlen - trotz Corona!</i></p>	<p><i>1. Geschäftsraummieter, insbesondere die großen Handelsketten sind auch während der wegen der Coronaverordnung erfolgten Anordnung der Schließung von Filialen in aller Regel verpflichtet, die vereinbarte Miete auch für die Zeit der Schließung zu zahlen.</i></p> <p><i>2. Zwar stellt die Schließungsanordnung eine Störung der Geschäftsgrundlage dar. Das Maß der Unzumutbarkeit und damit ein Anspruch auf Vertragsanpassung ist aber nur bei substantzierter Darlegung des Mieters erreicht, in der eigenen Existenz gefährdet oder jedenfalls in einem solchen Ausmaß wirtschaftlich betroffen zu sein, dass ein weiteres Festhalten am</i></p>	<p><i>LG Mainz, Urt. v. 25.06.2021 - 2 O 311/20</i></p>

	<p><i>unveränderten Mietvertrag unter Berücksichtigung aller übrigen Umstände als unzumutbar erscheinen lässt.</i></p> <p><i>3. Da die wirtschaftliche Situation des Mieters zu berücksichtigen ist, kommt es bei einem Konzern auch auf die Konzernmutter an.</i></p>	
<p><i>Bei Corona nicht Neues: Mangel nein, Vertragsanpassung vielleicht</i></p>	<p><i>1. Art. 240 § 2 EGBGB (Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen in Zeiten der Corona-Pandemie) bewirkt keine Stundung des Mietzinses. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in dem Gesetzesentwurf mit Drucksache 19/18110 ausgeführt, dass die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete im Grundsatz bestehen bleibt. Statt eines gänzlichen Ausschlusses der Mietzahlungsverpflichtung oder einer Stundung wurde im Ergebnis nach Abwägung der wechselseitigen Interessen der für den Vermieter weniger intensive Eingriff des Ausschlusses des Kündigungsrechts gewählt. *)</i></p> <p><i>2. Ob ein i.S.v. § 536 BGB zur Minderung berechtigender Mangel der Gewerbemietsache bei behördlich angeordneter Schließung des Unternehmens wegen der Corona-Pandemie vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen. Es kommt darauf an, ob die Folgen des Lockdowns der im Rahmen von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB maßgeblichen Risikosphäre des Vermieters zuordnen lassen. Hoheitliche Maßnahmen können - sofern nicht andere vertragliche Vereinbarungen bestehen - nur dann einen solchen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursachen nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben. Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen allein in dessen Risikosphäre, so regelmäßig auch hinsichtlich der Coronafolgen. *)</i></p> <p><i>3. Mietansprüche entfallen auch nicht gem. §§ 326 Abs. 1 Satz 1, 275 BGB, da die behördlich angeordnete Schließung grundsätzlich allein das Verwendungsrisiko (des Mieters) betrifft. *)</i></p> <p><i>4. In Betracht kommt allenfalls ein Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB. Hierfür kommt es zum einen darauf an, ob die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie sich bewusst gemacht hätten, dass es für die Dauer eines Monats zu einer staatlich verordneten Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels kommen würde. Zum anderen muss dem Mieter das Festhalten am Vertrag in ursprünglicher Form unzumutbar geworden sein. Dass die erzwungene Schließung hier zu existenziell bedeutsamen Folgen für den Mieter geführt hat, ist von diesem darzulegen und zu beweisen. *)</i></p>	<p><i>OLG Schleswig, Urt. v. 16.06.2021 - 12 U 148/20), BeckRS 2021, 18921</i></p>
<p><i>Vertragsanpassung bei corona-bedingter Schließung?</i></p>	<p><i>1. Die allgemeinen Auswirkungen der Corona-Pandemie begründen in der Regel keinen Mietmangel.</i></p> <p><i>2. Es erscheint möglich, dass aufgrund behördlich verhängter Beschränkungen insbesondere etwa im Gastronomiegewerbe eine Anpassung des geschuldeten Mietzinses nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage geboten sein kann.</i></p>	<p><i>OLG Köln, Beschl.v. 31.05.2021 - 22 U 205/20</i></p>

	<p>3. Allerdings kommt eine Anpassung des Vertrags nur in Betracht, wenn das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar erscheint.</p> <p>4. Zur Beantwortung dieser Frage müssen erhaltene oder aber zwar beanspruchbare, aber zurechenbar dennoch nicht beantragte staatliche Hilfszahlungen in die Bewertung einfließen. Zudem ist zu berücksichtigen, ob und gegebenenfalls inwieweit der Mieter durch weitere zumutbare Maßnahmen, insbesondere etwa Kurzarbeit für seine Mitarbeiter oder gar Freistellung, seine Betriebskosten senken kann.</p> <p>5. Der Mieter muss schlüssig und substantiiert dazu vortragen, dass und gegebenenfalls inwieweit seine Umsätze durch die Pandemie während der Zeiten behördlich verordneter Beschränkungen zurückgegangen sind.</p>	
<p>Corona, Mietminderung, Störung der Geschäftsgrundlage bei gebuchten Hotelzimmern</p>	<p>1. Müssen vor Ausbruch der Covid19-Pandemie gebuchte Hotelzimmer pandemiebedingt storniert werden, kann dies eine hälftige Teilung der Buchungskosten rechtfertigen.</p> <p>2. Zur Störung der Geschäftsgrundlage.</p>	<p>OLG Köln, Ur. v. 14.05.2021 – 1 U 9/21, BeckRS 2021, 16198</p>
<p>Zahlung von Gewerberaummie te während des sog. „Lockdowns“ der Corona-Pandemie</p> <p>EGBGB Art. 240 § 7, BGB § 134, § 313, § 326 Abs. 1, § 536 Abs. 1 S. 1, § 536 Abs. 1</p>	<p>1. Die Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts während des Lockdowns im April 2020 stellt keinen Mangel der Mietsache dar.</p> <p>2. Es hat jedoch eine Anpassung des Vertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu erfolgen.</p> <p>3. Dabei ist die Miete um 50% des auf den Monat entfallenden prozentualen Umsatzrückgangs zzgl. staatlicher Ausgleichszahlungen und Zusatzumsätze aus online-Geschäften zu reduzieren.</p> <p>4. Art. 240 § 7 EGBGB ist auch auf Situationen vor seinem Inkrafttreten anzuwenden.</p>	<p>AG Dortmund, Ur. v. 27.04.2021 – 425 C 7880/20</p>
<p>Kein Anspruch auf Pachtzinszahlung mangels wirksamen Pachtvertrags durch Kündigung</p>	<p>Die außerordentliche Kündigung des Pachtvertrags über eine Gaststätte ist gemäß §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB durch eine pandemiebedingte Untersagung des Gaststättenbetriebs gerechtfertigt.</p> <p>Ein zur Kündigung berechtigender möglicher Sachmangel kann im Einzelfall auch darin gesehen werden, dass eine lang währende Unsicherheit über die Zulässigkeit behördlichen Nutzungsuntersagung die begründete Besorgnis bewirkt, das Grundstück nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch nutzen zu können (BGH NZM 2014, 165). Diese Besorgnis lag im April 2020 vor. Jedenfalls zum Teil war der vertragsgemäße Gebrauch aufgehoben, was nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB genügt.</p>	<p>LG Kaiserslautern, Ur. v. 13.04.2021 – 4 O 284/20, BeckRS 2021, 7514</p>
<p>Mietanpassung bei corona-bedingter Schließung</p>	<p>Bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie kann die Gewerberaummiete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage auf die Hälfte herabzusetzen sein, ohne dass eine Existenzbedrohung des Mieters im Einzelfall festgestellt werden muss.</p>	<p>KG, Ur. v. 01.04.2021 - 8 U 1099/20, IMR 2021, 240 = BeckRS 2021,</p>

		8005
Keine Mietminderung bei corona-bedingter Schließung	<p>1. Die behördliche Schließung in der Folge der COVID-19-Pandemie begründet weder einen Mangel noch das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietobjekts.</p> <p>2. Wegen des Vorrangs der §§ 536 ff. BGB sind die Regelungen der Unmöglichkeit verdrängt.</p> <p>3. Sofern für die Berücksichtigung einer Störung der Geschäftsgrundlage wegen des Verwendungsrisikos des Mieters (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGB) überhaupt Raum ist, muss das Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führen.</p> <p>4. Im Urkundenverfahren ist der Einwand des Mieters auf Herabsetzung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage unstatthaft, da der dem Mieter hierfür obliegende Beweis nicht mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln geführt werden kann (§ 598 ZPO).</p> <p><u>Leitsätze der NZM-Redaktion:</u></p> <p>1. Die gesetzliche Regelung in Art. 240 § 2 EGBGB („Kündigungsmoratorium“) entfaltet keine Sperrwirkung gegenüber einer grundsätzlichen Anwendbarkeit des mietrechtlichen Mängelgewährleistungsrechts oder des Allgemeinen Schuldrechts auf den Fall der hoheitlichen Schließung oder Einschränkung des in den Mieträumen ausgeübten Geschäftsbetriebs des Mieters für den Publikumsverkehr aus infektionsschutzrechtlichen Gründen während der COVID-19-Pandemie.</p> <p>2. Anders als bei Vorliegen eines Pachtvertrags, bei dem der Verpächter nicht nur die Überlassung von Räumen, sondern auch die Möglichkeit der Fruchtziehung schuldet, liegt allein in einer behördlichen Schließung oder erheblichen Einschränkung des in den Mieträumen geführten Geschäftsbetriebs für den Publikumsverkehr kein Mietmangel. Auch aus der Höhe der vereinbarten Miete oder aus der Lage der Mieträume in repräsentativer Hauptverkehrslage folgt nichts anderes.</p> <p>3. Mit den im Urkundenprozess statthaften Mitteln sind die Voraussetzungen von (Gegen-)Ansprüchen des auf Zahlung rückständiger Miete verklagten Mieters aus einer pandemieabwehrbedingten Störung der Geschäftsgrundlage des Gewerberaummietvertrags, die sich erst anhand einer Gesamtbetrachtung sämtlicher einzelfallrelevanter Umstände ergeben können, generell – und so auch vorliegend – nicht zu erweisen, zumal insoweit auch die Verhältnisse des Vermieters mit in den Blick zu nehmen sind. Deshalb ist dem im Urkundenverfahren unterlegenen Mieter die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten. (Leitsätze der Redaktion)</p>	OLG Frankfurt, Urt. v. 19.03.2021 - 2 U 143/20, IMR 2021, 191 = NZM 2021, 395
Corona-bedingte Schließung: Muss Mieter seine finanziellen Reserven einsetzen?	1. Ein Einsatz von Mietervermögen, um die Miete - hier: April und Mai 2020 - für eine Hotelimmobilie im Lockdown der ersten Pandemie-Welle aufzubringen, ist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen und in Ansehung des Schutzzwecks des Kündigungsmoratoriums in Art. 240 § 2 EGBGB nur dann zu fordern, wenn es liquide vorhanden und sein Einsatz dem	KG, Beschl. v. 11.03.2021 - 8 U 1106/20, NZM 2021, 403 = NJW 2021, 1471

	<p><i>Mieter unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Unsicherheiten der Pandemiezeit und im Interesse des Unternehmensfortbestands zuzumuten ist; eine Pflicht, sogleich alle Reserven aufzubrechen, kann nicht angenommen werden.</i></p> <p><i>2. Einer weiteren Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses im laufenden Berufungsverfahren wegen Zahlungsverzugs des Mieters einer Hotelimmobilie zwischen November 2020 und Januar 2021 kann der Mieter einen Anspruch auf Anpassung der Miete an die grundlegend veränderten Verhältnisse infolge der Pandemie nach § 313 BGB einredeweise entgegenhalten, wobei nicht ausgeschlossen erscheint, dass wegen des Verbots touristischer Beherbergung und des daraus folgenden Wegfalls der wesentlichen Umsätze eine Mietreduzierung von 50% der vereinbarten Miete angemessen ist.</i></p>	
<p><i>Anpassung der Gewerberaumiete für ein geschlossenes Geschäft im Lockdown</i></p>	<p><i>1. Das allgemeine Leistungsstörungenrecht wird nach Überlassung der Mietsache durch die §§ 535 ff. BGB verdrängt.</i></p> <p><i>2. Der Regelung in Art. 240 § 2 EGBGB kann keine Sperrwirkung dahin entnommen werden, dass sie Auswirkungen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie auf das Bestehen oder den Umfang der Verpflichtung zur Zahlung der Miete für Räume ausschließen würde, in denen Geschäfte betrieben werden, welche von den staatlichen Maßnahmen betroffen sind.</i></p> <p><i>3. Die Schließung des Einzelhandels des Mieters aufgrund des staatlich angeordneten Covid-19-Lockdowns kann einen Mangel der Mietsache darstellen.</i></p> <p><i>4. Infolge des Auftretens der Corona-Pandemie und der staatlichen Schließungsanordnungen ist eine Störung der (großen) Geschäftsgrundlage i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB eingetreten, die eine Anpassung des Mietvertrags dahin auslöst, dass die Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung auf die Hälfte reduziert ist.</i></p> <p><i>5. Eine Reduzierung der Kaltmiete um 50% ist gerechtfertigt, weil keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt oder sie vorhergesehen hat.</i></p> <p><i>6. Es bleibt offen, ob und ggf. inwieweit staatliche Zahlungen an Vermieter oder Mieter aus Anlass der Corona-Pandemie zu einer (weiteren) Anpassung der Kaltmiete gemäß § 313 Abs. 1 BGB führen sowie ob und ggf. inwieweit Zahlungen auf Betriebskosten anzupassen sind.</i></p>	<p><i>OLG Dresden, Urt. v. 24.02.2021 - 5 U 1782/20, IMR 2021, 190 = BeckRS 2021, 2461</i></p>
<p><i>Corona-bedingte Schließung: Mangel nein, Vertragsanpassung vielleicht!</i></p>	<p><i>1. Die coronabedingte Schließungsanordnung eines Geschäfts begründet weder einen Sachmangel der Mietsache noch eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung des Vermieters.</i></p> <p><i>2. Eine Unzumutbarkeit der vollständigen Mietzahlung kann in solchen Fällen aber unter dem Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage grundsätzlich in Betracht kommen.</i></p> <p><i>3. Dies setzt jedoch voraus, dass die Inanspruchnahme des Mieters zu einer Vernichtung seiner Existenz führen oder sein wirtschaftliches Fortkommen zumindest schwer wiegend</i></p>	<p><i>OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.02.2021 - 7 U 109/20, IMR 2021, 154 = NJW 2021, 945</i></p>

	<p><i>beeinträchtigen würde und auch die Interessenlage des Vermieters eine Vertragsanpassung erlaubt.</i></p> <p><i>4. Die Annahme der Unzumutbarkeit der Mietzahlung im Rahmen von § 313 BGB setzt eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls voraus, bei der der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensation durch online-Handel, öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen, z.B. durch Kurzarbeit oder Vermögenswerte durch nicht verkaufte und noch verkaufbare Ware zu berücksichtigen sind. (Leitsätze des Gerichts)</i></p>	
<p><i>Kündigungsrecht des Vermieters trotz Mietanpassungsrecht</i></p>	<p><i>Da der Gesetzgeber die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit wegen Pandemie-bedingten Rückständen der Mietzinszahlung im Rahmen des Art. 240 § 2 EGBG nur für die Monate April - Juni 2020 untersagt hat und Artikel 240 § 7 EGBGB nicht so ausgelegt werden kann, dass hierdurch eine vollständige Risikozuweisung zulasten des Vermieters geschehen soll, kann trotz eines über § 313 BGB bestehenden Mietanpassungsrechts eine fristlose Kündigung des Vermieters berechtigt sein, wenn Mietrückstände in der dafür erforderlichen Höhe bestehen.</i></p>	<p><i>LG Bielefeld Ur. v. 24.02.2021 – 3 O 365/20</i></p>
<p><i>Schließung eines Einzelhandelsgeschäftes zur Bekämpfung der Corona-Pandemie im April 2020; Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage</i></p>	<p><i>1. Die Schließung eines Einzelhandelsgeschäftes zur Pandemiebekämpfung stellt keinen Mietmangel dar.</i></p> <p><i>2. Einer Anwendung von § 313 Abs. 1 BGB steht nicht die im Zuge der Corona-Pandemie eingeführte Regelung des Art. 240 § 2 EGBGB entgegen.</i></p> <p><i>3. Das Auftreten der Corona-Pandemie und eine daraufhin ergangene Schließungsanordnung fällt nicht in den Risikobereich einer der Vertragsparteien.</i></p> <p><i>4. Muss der Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts über einen Zeitraum von mehr als einem Monat geschlossen werden, ist das Festhalten an dem bestehenden Vertrag dem Mieter für diesen Zeitabschnitt nicht zumutbar. Dabei ist eine Anpassung des Mietvertrages auf die Hälfte des Mietzinses für den Zeitraum der Betriebsuntersagung angemessen. (Leitsätze von www.juris.de)</i></p>	<p><i>LG Dortmund, Ur. v. 23.02.2021 – 12 O 359/20, BeckRS 2021, 4565</i></p>
<p><i>Hoheitliche Schließungsanordnung stellt aufgrund fehlenden Objektbezugs keinen Mangel dar</i></p>	<p><i>Die Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts während des Lockdowns stellt keinen Mangel der Mietsache dar. Es fehlt an einem unmittelbaren Zusammenhang zwischen der staatlich verordnete Schließung und der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache. Der Mietzins kann somit nicht ganz oder teilweise nach § 536 BGB gemindert werden. ?</i></p> <p><i>Die Angabe, dass die Mieträume ausschließlich für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts zum Vertrieb von Mode vermietet werden, reicht nicht dazu aus eine konkludente Zusicherung anzunehmen, dass die Mietsache auch im Falle einer Pandemie als Einzelhandel zum Vertrieb von Textilien nutzbar sein soll. Der Erklärungsgehalt dieser Regelung ist vielmehr, dass damit der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache auf diesen Nutzungszweck beschränkt werden soll. ?</i></p> <p><i>Das Nutzungsverbot und die Beschränkung der Nutzbarkeit der Mietsache für den Einzelhandel mit Textilien gemäß der Corona-Schutzverordnung stellt keinen Mangel der Mietsache</i></p>	<p><i>LG Münster, Vorbehaltsurt. v. 19.02.2021 – 23 O 18/20, BeckRS 2021, 2997 = IMR 2021, 195</i></p>

	<p>dar, da öffentlich-rechtliche Gebrauchs-beschränkungen keinen Sachmangel im Sinne der mietrechtlichen Vorschriften begründen, wenn sie nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts beruhen. Das Verwendungsrisiko bzgl. der Mietsache trägt bei der Gewerberaummieta grundsätzlich der Mieter.?</p> <p>Nach § 313 Abs. 1 BGB kann die Anpassung des Vertrags verlangt werden, wenn sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben.</p> <p>Für das Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals von § 313 Abs. 1 BGB greift vorliegend die Vermutung aus Artikel 240 § 7 EGBGB. Diese Vermutung ist rückwirkend auch auf den ersten Lockdown, der hier streitgegenständlich ist, anwendbar. (Leitsätze von www.iurado.de)</p>	
<p>Schließung wegen Corona: Mangel nein, aber Vertragsanpassung möglich</p>	<p>1. Die pandemiebedingte Betriebsuntersagung in dem Zeitraum vom 18.03.2020 bis zum 27.04.2020 hat nicht zu einem Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB geführt. Es lag auch kein Fall der Unmöglichkeit i.S.v. § 275 BGB vor. *)</p> <p>2. Ein Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB auf Anpassung des Mietvertrags durch eine Herabsetzung oder Stundung der Miete ist in Ausnahmefällen trotz der grundsätzlich vorrangigen gesetzlichen Sonderregeln möglich. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu beachten. *)</p>	<p>OLG München, Beschl. v. 17.02.2021 - 32 U 6358/20, IMR 2021, 153 = BeckRS 2021, 25 93</p>
<p>Mietzahlungen in der Corona-Pandemie</p> <p>BGB § 275, § 313, § 536 EGBGB Art. 240 § 2, § 7</p>	<p>1. Die Ausrichtung der Zumutbarkeitsprüfung i.S.d. § 313 Abs. 1 BGB auf die konkrete Filiale gewährleistet, dass sich der Mieter nicht auf Verluste aus anderen Filialen und der Vermieter nicht auf Gewinne des Mieters aus anderen Filialen berufen kann. Dies beugt sowohl einer mehrfachen bzw. überproportionalen als auch einer abweichenden Verwertung der Verluste bzw. Gewinne aus anderen Filialen in Parallelverfahren vor.</p> <p>2. Die Beschränkung der Anrechnung staatlicher Leistungen (hier: Kurzarbeitergeld) auf den Anteil der Miete an den Gesamtverbindlichkeiten des Mieters verhindert eine zu Lasten des Mieters wirkende überproportionale Berücksichtigung. Die Vornahme der Anrechnung vor Bildung der Quote im Rahmen der Risikoverteilung erscheint gegenüber der Anrechnung auf den Minderungsbetrag vorzugswürdig.</p> <p>Redaktionelle Leitsätze (beck-online):</p> <p>1. Maßnahmen zum Corona-Schutz, die zu einer Schließung von Läden führten, können einen Mangel der Mietsache nicht begründen. (Rn. 35)</p> <p>2. Der Anwendungsbereich des § 313 BGB ist in der Corona-Pandemie für Geschäftsraummieta eröffnet, Art. 240 EGBGB ist keine Sonderregelung.</p>	<p>LG München I, Ur. v. 12.02.2021 – 31 O 11516/20, BeckRS 2021, 1762 = IMRRS 2021, 0183</p>
<p>Pandemiebedingte Ansteckungsgefahr keine sittenwidrige</p>	<p>Ist der Schuldner zur Räumung eines Geschäftsraums verpflichtet, begründet es für sich genommen keine sittenwidrige Härte, dass er im Blick auf eine Covid-19 Erkrankung zur Risikogruppe gehört.</p>	<p>LG München I, Beschl. v. 10.02.2021 – 14 T 1262/21</p>

<p>Härte</p> <p>ZPO § 765a</p>		
<p>Mietanpassung im "Corona-Lockdown" nur bei Existenzgefährdung!</p>	<p><i>In der staatlich angeordneten Schließung im 1. Lockdown 2020 liegt kein Mangel der Mietsache i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB.</i></p> <p><i>Zwar können öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern und damit einen Sachmangel darstellen, wenn die Beschränkungen unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache in Zusammenhang stehen. Ein solcher Zusammenhang schließt sich im Hinblick auf die staatliche veranlassten Beschränkungen (Maskenpflicht, Abstandsgebot) aus. Hierfür trägt der Mieter das Verwendungsrisiko, denn die Beschränkungen haben ihre Ursache nicht in der konkret angemieteten Fläche sowie deren Beschaffenheit und Beziehung zur Umwelt, sondern dienen im Allgemeinen dem Gesundheitsschutz.</i></p> <p><i>Der Mietvertrag ist nicht temporär für die Zeit der Schließungsanordnung vom 18.03.2020 bis 19.04.2020 gemäß § 134 BGB nichtig wegen des Verstoßes gegen ein Verbotsgesetz.</i></p> <p><i>Der Mieter hat keinen Anspruch auf Anpassung des Vertrags unter dem Gesichtspunkt der grundsätzlich nach Art. 240 § 7 EGBGB anwendbaren Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB, wenn ihm ein unverändertes Festhalten an der vertraglich vereinbarten Mietzahlung unter Abwägung aller Umstände zumutbar ist. Liquiditätseingpässen trägt unter anderem 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.</i></p>	<p>LG Stuttgart, Urt. v. 29.01.2021 – 2 O 246/20, BeckRS 2021, 4738 = IMR 2021, 243</p>
<p>Mietminderung einer Bäckerei während COVID-19 Pandemie</p>	<p><i>Eine Bäckerei, die während der COVID-19 Pandemie geöffnet bleiben durfte, war von der Pandemie nur mittelbar durch die Verminderung der Laufkundschaft betroffen. Für eine Reduzierung der Miete ist dann kein Raum.</i></p>	<p>LG München II, Urt. v. 28.01.2021 – 1 O 2773/20, BeckRS 2021, 2996</p>
<p>Wegfall der Geschäftsgrundlage für Hotelbetriebe während Coronapandemie</p>	<p><i>1. Die in den Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnungen (BayIfSMV) aufgrund der Corona-Pandemie geregelten Beschränkungen für Hotelbetriebe begründen weder einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache noch einen Fall der Unmöglichkeit, führen aber zu einer Störung der Geschäftsgrundlage.</i></p> <p><i>2. Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang die Höhe der zu zahlenden Miete im Rahmen der Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB herabzusetzen ist, bedarf neben dem Rückgriff auf allgemeine Wertungen zur Risikoverteilung zusätzlich einer konkreten Begründung anhand der Umstände des Einzelfalls; Art. 240 § 2 EGBGB entfaltet diesbezüglich keine Sperrwirkung. (Leitsätze des Gerichts)</i></p>	<p>LG München I, Urt. v. 25.01.2021 - 31 O 7743/20, BeckRS 2021, 453</p>
<p>Pflicht zur Betriebsunterbrech</p>	<p><i>1. Die Untersagung des Gaststättenbetriebs durch Allgemeinverfügung im Zuge der Corona-Pandemie begründet</i></p>	<p>LG München I, Urt. v. 20.01.2021</p>

<p>ungsversicherung: Keine Vertragsanpassung wegen Corona!</p>	<p>keinen Mangel der Mietsache.</p> <p>2. Hat der Mieter der Gaststättenräume die vertragliche Verpflichtung übernommen, eine Betriebsunterbrechungsversicherung abzuschließen, so besteht auch kein Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB, da der Mieter damit das Verwendungsrisiko vertraglich übernommen hat.</p>	<p>- 15 O 6089/20</p>
<p>LG Köln versetzt Mietern herben Schlag: Keine Rechte, volle Zahlungspflicht!</p>	<p>1. Beschränkungen durch corona-bedingte Schließungsanordnungen stellen weder einen Mietmangel noch einen Fall der Unmöglichkeit dar.</p> <p>2. Aus dem Moratorium in Art. 240 § 1 EGBGB folgt eine Sperrwirkung für die Anwendbarkeit des § 313 Abs. 1 BGB.</p>	<p>LG Köln, Ur. v. 06.01.2021 - 16 O 255/20</p>
<p>Vertragsanpassung wegen Umsatzeinbußen aufgrund der Corona- Pandemie?</p> <p>BGB §§ 134, 275, 313 Abs. 1, § 326 Abs. 1, § 535 Abs. 2</p>	<p>1. Durch hoheitliche Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie bewirkte Gebrauchsbeschränkungen stellen keinen Mietmangel dar, da die Maßnahmen nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters anknüpfen.</p> <p>2. Es liegt auch kein Fall der Unmöglichkeit i.S.d. § 275 BGB vor, da dem Vermieter die Hauptleistungspflicht, nämlich die Überlassung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand, nicht unmöglich ist.</p> <p>3. Legt der Mieter eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare, zur Unzumutbarkeit führende, wirtschaftliche Beeinträchtigung nicht dar, ist ihm ein festhalten am Mietvertrag nicht unzumutbar, mithin kann er keine Vertragsanpassung aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage verlangen. Dies gilt erst recht, wenn die Betriebsschließung gerade einmal 26 Arbeitstage dauerte.</p>	<p>AG Düsseldorf, Ur. v. 10.11.2020 - 45 C 245/20</p>
<p>Lockdown als Mangel in der Gastronomiebran- che - Einstellung einer Zwangsvollstreck- ung eines Gastronomiebetri- ebes</p>	<p>1. Vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem erstinstanzlich erfolgreichen Räumungsurteil für Gewerberäume in der Berufungsinstanz, wenn das Räumungsurteil auf die Nichtzahlung von Miete für Mai und Juni 2020 gestützt wurde.</p> <p>2. Wegen eines pandemiebedingten Lockdowns kann die Mietzahlungspflicht für einen Gewerbemieter wegfallen. Es kommt insofern eine Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB wegen Vorliegens eines Mietmangels oder ein Kündigungsausschluss nach Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB in Betracht.</p> <p>3. Der in Art. 240 § 2 I 1 EGBGB geregelte Kündigungsausschluss verlangt nicht den Nachweis des gewerblichen Mieters, dass er die geschuldete Mietzahlung nicht aus anderen Quellen als den laufenden Erträgen der Mietsache aufbringen konnte. Das gesetzliche Verbot, einem Mieter von Gewerberäumen, der seinen Betrieb pandemiebedingt vorübergehend schließen muss, wegen Nichtzahlung der Miete nicht kündigen zu dürfen, setzt keine Vermögenslosigkeit des Mieters voraus.</p>	<p>OLG Nürnberg, Beschluss v. 19.10.2020 – 13 U 3078/20, BeckRs 2020, 29175 = MDR 2021, 221</p>

Hinweis Urheberrecht etc.:

Die obige Zusammenstellung ist urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt – mit Ausnahme zitierter Leitsätze - vollständig beim Verfasser Kai-Jochen Neuhaus. Nachdruck, auch auszugsweise, anderweitige Vervielfältigung und Einstellung in Netzwerke o.ä. nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers. Jeder Verstoß gegen das Urheberrecht wird zivil- und strafrechtlich verfolgt. Alle enthaltenen Informationen sind mit großer Sorgfalt recherchiert und zusammengestellt. Trotzdem kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Bitte beachten Sie auch, dass die Informationen eine Rechtsberatung weder ersetzen wollen noch können.

