



## INHALT

### MIETRECHT – Aktuelle Rechtsprechung zur Mietzahlungspflicht in Gewerberaummietverträgen während der Corona Pandemie

- I. Einführung
- II. Aktuelle Rechtsprechung
  1. Entscheidungen pro Vermieter
  2. Entscheidungen pro Mieter
- III. Gesetzesinitiative zur Änderung des Mietrechts
- IV. Ausblick und Handlungsempfehlung

### AKTUELLE RECHTSPRECHUNG ZUR MIETZAH- LUNGSPFLICHT IN GEWERBERAUMMIETVERTRÄ- GEN WÄHREND DER CORONA PANDEMIE

#### I. EINFÜHRUNG

Durch die bundesweite Verlängerung des Teil-„Lock-downs“ und die damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen stellen sich viele Fragen aus dem gewerblichen Mietrecht nach dem ersten „Lock-down“ im Frühjahr 2020 erneut. Die grundsätzlichen rechtlichen Auswirkungen der Corona Pandemie hatten wir bereits in unserem Blogbeitrag vom 06.04.2020 dargestellt (<https://zl-legal.de/covid-19-pandemie-und-gewerbemietvertraege/>).

Zur besonders dringenden Frage, ob der Gewerberaummieter trotz öffentlich-rechtlicher Einschränkungen bzw. Schließungsanordnung zur Zahlung des (vollen) Mietzinses verpflichtet bleibt, liegen inzwischen erste Gerichtsentscheidungen vor.

Ausgangspunkt der Entscheidungen ist stets die Verteilung der vertraglichen Hauptpflichten und der daraus resultierenden Risikoverteilung. Die vertragliche Hauptpflicht des Vermieters ist es, die vermieteten Flächen für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung zu stellen und zu erhalten, während der Mieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten hat. Daraus ergibt sich im Regelfall (vorbehaltlich abweichender Vertragsgestaltungen, die eine andere Bewertung begründen) die folgende Risikoverteilung: Während die Eignung der Fläche an sich für den vereinbarten Mietzweck grundsätzlich Sache des Vermieters ist,

liegt das betriebsbezogene Risiko, die Mietfläche gemäß dem vereinbarten Mietzweck zur Gewinnerzielung wirtschaftlich nutzen zu können, beim Mieter.

Ob in der aktuellen Situation, in der der Staat aus Gründen des Gesundheitsschutzes die Nutzungsmöglichkeit für Mieter einschränkt, ein Festhalten an der gesetzlichen Risikoverteilung gerechtfertigt ist, mit der Folge, dass der Mieter den Mietzins weiterhin in voller Höhe zu bezahlen hat, wird von erstinstanzlichen Gerichten bislang unterschiedlich beurteilt.

#### II. AKTUELLE RICHTSENTSCHEIDUNGEN

Grundsätzlich gibt es für eine Anpassung des Mietzinses zwei Möglichkeiten: Entweder sieht man die Leistung des Vermieters als mangelhaft an, da der Vermieter den Mietgebrauch nicht wie vereinbart gewähren kann; dann käme eine Mietminderung kraft Gesetzes in Betracht (§ 536 Abs. 1 BGB). Oder man sieht in der Corona-Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage, die eine einvernehmliche Anpassung des Vertrages erfordert (§ 313 BGB). Nur im Ausnahmefall führt die Anwendung des § 313 BGB zu einer Aufhebung des Vertragsverhältnisses.

Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Argumente der bisherigen Rechtsprechung.

## 1. ENTSCHEIDUNGEN PRO VERMIETER

- **LG Frankfurt am Main, Az.: 2-05 O 160/20, LG Zweibrücken, Az.: HK O 17/20: Kein Mangel, keine Minderung, keine Unmöglichkeit, keine Störung der Geschäftsgrundlage**

Der Vermieter ist nur verpflichtet, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorausgesetzte Nutzung ermöglicht. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen, die ihre Ursache nicht in der konkreten vermieteten Sache haben, stellen keinen Mangel der Mietsache selbst und auch keinen Fall der Unmöglichkeit dar. Das Verwendungsrisiko liegt allein beim Mieter (auch wenn im Vertrag ein Mietzweck genannt wurde). Es entspricht der gefestigten Rechtsprechung, dass sich das typische Risiko allein des Mieters verwirklicht, wenn er im Mietobjekt keine Gewinne erzielen kann.

- **LG Lüneburg, Az.: 5 O 158/20; LG Heidelberg 5 O 66/20: Keine Mietminderung, keine Verlagerung des Verwendungsrisikos auf den Vermieter**

Zwar können auch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern und damit einen Sachmangel darstellen. Dies gilt aber dann nicht, wenn nur der geschäftliche Erfolg des Mieters beeinträchtigt ist. Das Verwendungsrisiko trägt allein der Mieter. Die hoheitlichen Maßnahmen des „(Teil)-Lockdowns“ knüpfen nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters. Die Grenze verläuft dort, wo nicht auf die konkreten Gegebenheiten des Mietgegenstands (z.B. Bau, Lage, Umgebung etc.) abgestellt wird, sondern allgemein, generell und abstrakt auf die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet (Verbot des Betriebs als ...).

## 2. ENTSCHEIDUNGEN PRO MIETER

- **LG München, Az.: 3 O 4495/220: Mietminderung bis zu 100% möglich**

Trifft die behördliche Einschränkung gerade die Nutzungsmöglichkeit, auf die sich die Parteien geeinigt haben (z.B. Mietzweck: Ladengeschäft für hochwertige Möbel und Accessoires in der Innenstadt) liegt ein Sachmangel vor. Der Vermieter muss sich am vertraglich vereinbarten Mietzweck festhalten lassen. Die „Unbrauchbarkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch“ begründet einen Sachmangel.

- **OLG Nürnberg, Az.: 13 U 3078 – Obiter Dictum: Mietminderung möglich**

Ein Mietmangel kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn ein Objekt beispielsweise als Gaststätte, als Hotel, als Freizeiteinrichtung angemietet wurde und aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften schließen muss.

- **LG Mönchengladbach, Az.: 12 O 154/20: Kein Mangel, keine Unmöglichkeit der Leistung aber Störung der Geschäftsgrundlage**

Zu Beginn des allgemeinen „Lockdowns“ im März kamen zahlreiche Geschäftsbetriebe nahezu vollständig zum Erliegen. Das Risiko für die Betriebsuntersagung lag dabei im gleichen Maß außerhalb des Risikobereichs von Mieter und Vermieter, sodass eine Anpassung auf die Hälfte des Mietzinses angemessen ist. Die hälftige Teilung gilt auch für verbrauchsunabhängige Betriebskosten. Lediglich die verbrauchsabhängigen Betriebskosten hat der Mieter vollständig zu tragen. Diese werden gerade durch seine (eingeschränkte) Fortsetzung der Geschäftstätigkeit verursacht. Die Sondergesetzgebung zur Kündigungssperre (siehe hierzu auch nachfolgend) schließt die Anwendung der Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage nicht aus. Der Gesetzgeber wollte die Mieter nur zusätzlich schützen, jedoch bestehende Rechtsinstitute nicht beschränken; zumindest ist keine entsprechende Intention erkennbar.

## III. Gesetzesinitiative zur Änderung des Mietrechts

Stand heute gibt es also keine klare Linie der Gerichte. Als Reaktion auf die bisherige Rechtsunsicherheit diskutiert die Politik derzeit eine Änderung des Mietrechts. Nach einem Vorschlag von Bundesjustizministerin Christine Lambrecht sollen coronabedingt angeordnete staatliche Beschränkungen von Gewerbetreibenden regelmäßig als Störung der Geschäftsgrundlage gelten. Allerdings stellt Lambrecht auch klar, dass diese Gesetzesänderung nicht automatisch zu einem Anspruch auf Mietminderung führt. Vielmehr müsse immer der konkrete Einzelfall und die konkreten vertraglichen Vereinbarungen geprüft werden.

Eine weitere Kündigungssperre, wie sie vom 01.04.2020 bis zum 01.07.2020 galt, ist bislang nicht wieder im Gespräch. Diese Kündigungssperre sah vor, dass der Mietzins weiterhin in voller Höhe fällig war. Allerdings war eine Kündigung dann nicht möglich, wenn sich der Mieter coronabedingt mit der Mietzahlung in Verzug befand.

Um gleichwohl durch gerichtliche Entscheidung im Einzelfall für mehr Rechtssicherheit zu sorgen, soll gesetzlich geregelt werden, dass die Verfahren wegen coronabedingter Minderung von Gewerbemieten vor den Gerichten beschleunigt zu verhandeln sind.

#### IV. AUSBLICK UND HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Letztlich bleibt abzuwarten, ob von Gerichten, dem Bundesgerichtshof (BGH) oder der Politik Rechtsklarheit geschaffen wird.

Auf die Festigung der Rechtsprechung und den Gesetzgeber sollten die Mietvertragsparteien nicht warten.

In jedem Fall sollten künftig abzuschließende Mietverträge entsprechende Klauseln zum Umgang mit seuchenbedingten Betriebsschließungen enthalten.

Zu bestehenden Mietverträgen ist es aufgrund der rechtlichen Unwägbarkeiten ratsam, Nachtragsvereinbarungen zu treffen, um eine für beide Parteien möglichst nachhaltige und wirtschaftliche Lösung zu finden. Es ist nämlich nicht ausgeschlossen, dass auch Mietverhältnisse, die seit geraumer Zeit bestehen und noch eine lange Laufzeit haben, im Streitfall von den Gerichten unter dem Einfluss möglicher neuer Gesetze bewertet werden. Maßgeschneiderte Vereinbarungen verhelfen dem Parteiwillen zum Erfolg und beugen einem etwaigen ungewollten Eingriff durch etwaige Gesetzgebung vor. Dabei sollte dringend darauf geachtet werden, dass die Vertragsgestaltung insolvenzanfechtungsfest ist. Hierbei unterstützen wir Sie gerne!

Über die weiteren Entwicklungen halten wir Sie selbstverständlich weiterhin unterrichtet.

Ihr Team Immobilien- und Baurecht

Verfasser: Helena Tesch und Dr. Ulrich May

#### BÜRO MÜNCHEN

ZIRNGIBL Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB

Karlstraße 23  
80333 München  
Tel.: +49 (89) 290 50-0  
Fax: +49 (89) 290 50-290

[munich@zl-legal.de](mailto:munich@zl-legal.de)  
[www.zl-legal.de](http://www.zl-legal.de)

#### BÜRO BERLIN

ZIRNGIBL Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB

Kurfürstendamm 194  
10707 Berlin  
Tel.: +49 (30) 880 331-0  
Fax: +49 (30) 880 331-100

[berlin@zl-legal.de](mailto:berlin@zl-legal.de)  
[www.zl-legal.de](http://www.zl-legal.de)

#### BÜRO FRANKFURT

ZIRNGIBL Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB

Bethmannstraße 8  
60311 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (69) 589 99 58-0  
Fax: +49 (30) 589 99 58-100

[frankfurt@zl-legal.de](mailto:frankfurt@zl-legal.de)  
[www.zl-legal.de](http://www.zl-legal.de)

ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft, Partnerschaftsregister AG München PR 579. Weitere Pflichtangaben finden Sie auf der Webseite der ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft unter <http://www.zl-legal.de/Impressum.php>. Der Newsletter richtet sich an Geschäftsfreunde und Bekannte der ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft. Sein Inhalt ist nicht als Rechtsrat zu verstehen und ohne vorherige Beratung auch nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Eine Haftung für den Inhalt der Beiträge kann trotz gewissenhafter Bearbeitung nicht übernommen werden.

Sofern der Newsletter Links zu fremden Angeboten enthält, macht sich ZIRNGIBL diese fremden Seiteninhalte nicht zu Eigen. ZIRNGIBL hat keinen Einfluss auf die fremden Seiteninhalte, übernimmt dafür keinerlei Verantwortung und distanziert sich ausdrücklich davon. Sollten durch die fremden Inhalte Rechte oder gesetzliche Vorschriften verletzt werden, wird ZIRNGIBL den Link unverzüglich beseitigen, sobald ihr die Rechtsverletzung bekannt gemacht wurde. Wenn Sie unseren Newsletter ZL Aktuell nicht mehr erhalten möchten, können Sie ihn unter [munich@zl-legal.de](mailto:munich@zl-legal.de) abbestellen.