

Die aktuelle Gewerbemietrechtsprechung Corona-Lockdown und kein Ende

Die Corona-Pandemie hat Deutschland noch immer fest im Griff. Die Bundesregierung und die einzelnen Bundesländer haben eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen getroffen, die die wirtschaftlichen Folgen des Lockdowns in einem bisher nicht da gewesenen Umfang regeln.



Rechtsanwalt Paul M. Kiss*

Für das Mietrecht stand dabei vor allem der Bestandsschutz im Vordergrund. Anders als in den Medien teilweise berichtet, ist aber nie eine gesetzliche Mietstundung eingeführt worden; nur das Kündigungsrecht des Vermieters wurde befristet eingeschränkt. Für Mieter und Vermieter stellte und stellt sich daher die Frage, wer von ihnen eigentlich das Risiko eines Umsatzausfalls des Mieters durch die Corona-Pandemie trägt. In Literatur und Rechtsprechung wird intensiv darüber diskutiert, ob die Mietsache wegen des Lockdowns als eine „behördlichen Betriebsbeschränkung“ nun einen „Mietmangel“ aufweist, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt, oder ob die Miete nach den Grundsätzen des „Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ herabzusetzen ist (siehe auch den Beitrag des Verfassers in „Eigentum aktuell“ aus April 2020). Zwischenzeitlich haben einige Gerichte über diese Rechtsfragen entschieden:

Kein Mangel des Mietobjekts durch Lockdown

Das Vorliegen eines Mangels aufgrund der behördlichen Schließungsverfügungen wurde durch die Gerichte überwiegend abgelehnt. Begründet wird dies damit, dass durch hoheitliche Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkungen nur dann einen Mangel begründen, 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 in dessen Risikobereich. In den Entscheidungsgründen des Urteils des Landgerichts Heidelberg vom 30.07.2020 (Az. 5 O 66/20) heißt es hierzu:

„Die hoheitlichen Maßnahmen dienen im vorliegenden Fall dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen gesundheitlichen Gefahren. Sie knüpfen nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters. Die Maßnahmen stellen dabei nicht auf die konkreten baulichen Gegebenheiten ab, sondern allgemein auf die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dies Infektionen begünstigt.“ Ebenso argumentieren das Landgericht Frankfurt am Main im Urteil vom 02.10.2020 (Az. 2-15 O 23/20), das Landgericht Zweibrücken im Urteil vom 11.09.2020 (Az. HK O 17/20) sowie das Landgericht Mönchengladbach im Urteil vom 02.11.2020 (Az. 12 O 154/20). Hieran konnte auch in keiner der zitierten Urteilen die Tatsache etwas ändern, dass in den jeweiligen Mietverträgen ein genauer Mietzweck vereinbart ist, wonach die Mietsache jeweils als Verkaufs- und Lagerräume verwendet werden sollten. Die Gerichte argumentieren übereinstimmend, dass die jeweiligen Mieträume zu diesem Zweck grundsätzlich weiterhin geeignet sind, denn es sei lediglich der Betrieb des Gewerbes untersagt, nicht die Benutzung des Gebäudes.

Automatik der genannten Garantiefähigkeit des Vermieters entspreche. Im Übrigen ist ohnehin anerkannt, dass öffentlich-rechtliche Beschränkungen als rechtliche Verhältnisse einen Mangel darstellen können, wenn sie sich auf Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Sache beziehen, wobei es auf den vereinbarten Geschäftszweck ankommt und die Beschränkung grundsätzlich bestehen muss. Vor diesem Hintergrund sieht das Gericht die vorliegenden Beschränkungen der Mietsache als Mietmangel (...) an.“

Das Landgericht München I stellt entscheidend darauf ab, dass durch den Lockdown der im Mietvertrag konkret vereinbarte Mietzweck (im Urteil: Betrieb zur Nutzung als Möbelfirma) nicht mehr erreicht werden kann, da der Mieter sein Geschäft vorübergehend schließen musste. Daraus ergibt sich – so das Landgericht München I, dass die mietvertraglich konkret vereinbarte Nutzungsmöglichkeit (der Mietzweck) unmittelbar durch den Lockdown beeinträchtigt wird. Die Rechtsfrage ist nach wie vor höchst umstritten und es existiert noch keine klare Linie der Rechtsprechung.



Der Dauerlockdown in der Gastronomie und anderen Gewerbe führt zu vielen Mietrechtsfragen.

Lockdown kann einen Mangel des Mietobjekts darstellen

Das Landgericht München I sieht dies anders. In dessen Urteil vom 22.09.2020 (Az. 3 O 4495/20) bejaht es das Vorliegen eines Mietmangels mit folgender Begründung:

„Auch in der jetzt aufkommenden Literatur gibt es starke Stimmen, welche vorrangig das Mietminderungsrecht zur Lösung von Corona-bedingten Konflikten von Mietparteien heranziehen. Die Autoren gehen jeweils vom Vermietungszweck aus, beispielsweise eines Hotel- oder Gaststättengewerbes oder sogar von einer Unmöglichkeit der Vertragsfortführung bei Nutzungsverboten, wobei eine Mietminderung zu 100 % in aller Regel in Betracht komme, was der gesetzlichen

Keine Vertragsanpassung nach „Treu und Glauben“

Auch die Möglichkeit einer Vertragsanpassung dahingehend, dass für die Zeit des Lockdowns keine oder nur eine verringerte Miete gezahlt werden muss, wurde in der Rechtsprechung erörtert. Nach der Rechtsprechung des BGH setzt ein Anspruch auf Vertragsanpassung voraus, dass die Folgen ansonsten untragbar wären, d. h. für die betroffene Partei nach Treu und Glauben zu einem nicht zumutbaren Ergebnis führen würde. Sowohl das Landgericht Frankfurt a. M. (s. o.) als auch das Landgericht Heidelberg (s. o.) und auch das Landgericht Zweibrücken (s. o.) haben dies im Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Mieter verneint. So heißt es beispielsweise beim Landgerichts Frankfurt a. M.:

„Wie oben ausgeführt, geht diese (Risikoverteilung) hier dahin, dass die Beklagte als Mieterin das Verwendungsrisiko der Mietsache trägt, also das Risiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erzielen zu können. 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. Dass die erzwungene Schließung hier zu existentiell bedeutsamen Folgen für die Beklagte geführt hätte, ist nicht dargelegt. Die Beklagte beschränkt sich darauf, Liquiditätsengpässe für den Zeitraum der Schließung geltend zu machen.“

Der Lockdown betrifft damit nach Auffassung der v. g. Gerichte das sog. Verwendungsrisiko, also die Gefahr, dass der Mieter aus Gründen, die ihre Ursache nicht in der Beschaffenheit des Mietgegenstandes haben, diesen nicht benutzen kann. Das Verwendungsrisiko liegt grundsätzlich beim Mieter. Auch sei der Mieter als Gewerbetreibender verpflichtet, sich andere Einnahmequellen, wie Onlinehandel oder Ähnliches, zu verschaffen. Ein Mieter müsse somit grundsätzlich keinen kompletten Umsatzausfall erleiden. Das Landgericht Zweibrücken wies zusätzlich auf die staatlichen Hilfspakete hin, die eine Unzumutbarkeit verhindern würden. Einig sind sich die vorgenannten Gerichte darüber, dass ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen der Corona-Pandemie überhaupt nur infrage kommt, wenn der Mieter im Einzelfall konkret und nachweisbar in seiner Existenz gefährdet ist. Ein Einnahmefall für etwas über einen Monat soll hierfür nicht ausreichend sein.

Zeitweise Mietreduktion um 50 Prozent

Das Landgericht Mönchengladbach (s. o.) und das Landgericht München I (diesmal im Urteil vom 05.10.2020, Az. 34 O 6013/20) sehen das etwas anders. Das Landgericht Mönchengladbach nimmt an, dass die komplette Schließung eines Geschäftes für etwas länger als einen Monat sehr wohl eine schwerwiegende unzumutbare Vertragsstörung darstellt. Keine der Parteien hätte mit einer Pandemie mit solch weitreichenden Auswirkungen gerechnet. Die Gefahr hierfür soll weder in den Risikobereich des Mieters noch des Vermieters fallen. Daraus ergäbe sich, dass die Folgen des Risikos hälftig geteilt werden müssten. Daraus, dass die Schließungsanordnungen dem Gemeinwohl dienen sollten, ergäbe sich, dass das Risiko nicht nur den Mietern auferlegt werden sollte. Noch etwas ausführlicher schreibt das Landgericht München I Folgendes:

„Die Schließung infolge der Pandemie betraf nicht die Beklagte zu 1) allein, sondern sämtliche Verkaufsgeschäfte im Freistaat Bayern, die nicht Güter des täglichen Bedarfs anbieten. Eine derartige Schließung ist während der letzten Jahrzehnte nicht vorgekommen. Das Gericht hält es daher für gerechtfertigt, dass Vermieter und Mieter gleichermaßen in solidarischer Weise dieses Risiko tragen sollen. Das Gericht möchte auch nicht danach unterscheiden, ob einem mietenden Unternehmen infolge der Schließung die Insolvenz droht oder nicht. Die vollständige Schließung durch die Allgemeinverfügung führte damit im vorliegenden Fall schon zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs der Beklagten zu 1 (a. A. LG Heidelberg). (...) Das Gericht hat die Vertragsanpassung so vorgenommen, dass der Mietzins für einhalb Monate nur die Hälfte des regulären Mietzinses beträgt. Mit dieser Lösung trägt das Gericht den berechtigten Interessen der beiden Parteien Rechnung.“

Praxishinweis

Die COVID-19-Krise bringt Unsicherheiten für nahezu die gesamte Bevölkerung mit sich, so insbesondere auch für die von den behördlichen Maßnahmen betroffenen Gewerbemietler und Vermieter. Diese Unsicherheiten hat der Gesetzgeber bislang nicht gelöst. Ein zu einer Mietminderung berechtigender Mangel der Mietsache wird nach überwiegender Auffassung abgelehnt. Nach anderer Meinung kann der Mieter aber zumindest beanspruchen, dass der Mietvertrag dergestalt angepasst wird, dass die Miete während des Lockdowns vorübergehend um 50 % reduziert wird. Dies hängt selbstverständlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere auch davon, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat, um den Umsatzausfall so gering wie möglich zu halten, welche öffentlichen Fördergelder er beanspruchen konnte und welche Kosten (z. B. wegen Kurzarbeit) er eingespart hat. Die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung bleibt spannend!

✘
CBH
RECHTSANWÄLTE

* Paul M. Kiss ist Partner in der
Sozietät CBH Rechtsanwälte Köln | Berlin
| Hamburg | München (www.cbh.de).
Zu den Schwerpunkten seiner Tätigkeit
zählen das Immobilienwirtschaftsrecht,
Immobilientransaktionen sowie
die Gestaltung und Betreuung
gewerblicher Mietverträge.