

## OLG Nürnberg

# Mieterkündigungsschutz in Corona-Zeiten

Betriebsschließungen und Kontaktsperren sind nur einige der einschneidenden Maßnahmen, die als Reaktion auf die immer weiter steigenden Corona-Fallzahlen erlassen worden sind und die die Fortsetzung des bisherigen Geschäftsbetriebs für zahlreiche Gewerbe oder die Nutzung von gewerblich angemieteten



Rechtsanwalt Paul M. Kiss\*

Räumen einschränken bzw. sogar völlig ausschließen. Mit dem am 27.03.2020 eilends verabschiedeten Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht („COVID-19-Gesetz“) hat der Gesetzgeber versucht, insbesondere die finanziellen Auswirkungen der Krise abzufedern. Hiermit sollte u. a. Unternehmen und Selbstständigen eine „Verschnaufpause“ eingeräumt werden, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise in den Griff zu bekommen. Zu den gesetzgeberischen Sofortmaßnahmen gehört auch die – zeitlich befristete – Erweiterung des Kündigungsschutzes zugunsten von Mietern, die aufgrund der Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind. Wer seine Miete wegen der Pandemie in den Monaten April, Mai und Juni 2020 nicht oder nicht vollständig bezahlen konnte, brauchte erst mal keine Kündigung zu fürchten. Welche Voraussetzungen aber an einen „pandemiebedingten“ Zahlungsrückstand geknüpft sind, ist vielen Mietern und Vermietern nicht klar.

### Corona-Mieterkündigungsschutz

Nach dem Wortlaut des COVID-19-Gesetzes muss die Nichtzahlung der Miete ganz oder teilweise „auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen“. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu:

„Er (der Mieter) muss (...) Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit (...) dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder

sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein. Mieter von Gewerbeimmobilien können den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.“

Aber was bedeutet das? Muss der Mieter bereits in seiner Existenz bedroht sein, um sich auf den Kündigungsausschluss berufen zu können? Wird hierbei weiteres Vermögen des Mieters berücksichtigt? Oder reicht ein „bloß“ kausaler Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der unterbliebenen Mietzahlung aus? Mit diesen Fragen hat sich nun das Oberlandesgericht (OLG) Nürnberg in seinem Beschluss vom 19. Oktober 2020, Az. 13 U 3078/20, auseinandergesetzt. Folgender Sachverhalt lag zugrunde:

### Wegfall von Einnahmen

Der Betreiber einer Gaststätte in Nürnberg wurde – wie so viele andere – hart von der Corona-Pandemie getroffen. Nachdem er für die Monate Mai und Juni 2020 keine Miete gezahlt hatte, kündigte der klagende Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich und erhob Räumungsklage gegen den Gaststättenmieter. Vor Gericht trug der Gastwirt vor, aufgrund des Lockdowns und der behördlich verfügten Schließungen sämtlicher Gastronomiebetriebe im April keinen Umsatz verzeichnet zu haben, im Juni und Juli waren die Einnahmen immer noch sehr gering. Seine finanziellen Rücklagen seien bereits in den Monaten März und April aufgebraucht gewesen. Auch die Corona-Soforthilfe habe nicht ausgereicht, um den Finanzbedarf zu decken. Daher sei er außerstande gewesen, die Mieten für die Monate Mai und Juni zu zahlen.

### Vorinstanz gab Vermieter noch recht

Das Landgericht (LG) Nürnberg-Fürth gab dem Vermieter recht und verurteilte den Gastwirt zur Räumung der Lokalität. Die außerordentliche Kündigung des Vermieters sei wegen der Nichtzahlung der Mieten für Mai und Juni 2020 begründet. Der Kündigungsausschluss während der Corona-Pandemie greife nicht,



da der Gaststättenbetreiber den Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der ausgebliebenen Zahlung der Miete nicht glaubhaft gemacht habe. Das LG erklärte das Urteil für vorläufig vollstreckbar. Die Zwangsvollstreckung hieraus hätte der Gastwirt nur durch Leistung einer Sicherheit von 30.000 Euro abwenden können.

Hiergegen wehrte sich der Gastwirt mit der Berufung zum OLG Nürnberg. Er legte hierzu die betriebswirtschaftlichen Auswertungen seiner Betriebsgesellschaft für die Monate März bis Juni 2020 sowie eine eidesstattliche Versicherung des Steuerberaters der Betriebsgesellschaft vor, die die Übereinstimmung der Buchhaltung mit den ihm vorgelegten Buchführungsunterlagen bestätigte. Zusätzlich gab der Beklagte eine eigene eidesstattliche Versicherung dahingehend ab, dass seine finanziellen Reserven wegen der Corona bedingten Umsatzausfälle weitestgehend aufgebraucht seien. Eine Fremdfinanzierung sei ihm nicht möglich. Im Falle der Zwangsvollstreckung müsste er den Gaststättenbetrieb voraussichtlich endgültig einstellen, was für ihn eine existenzbedrohende Wirkung hätte.

### OLG Nürnberg gab Gastwirt recht

Zur Begründung führte das Oberlandesgericht Nürnberg u. a. aus: Eines Beweises bedarf es nicht, wenn die zu beweisende Tatsache nicht beweisbedürftig ist, weil sie beispielsweise offenkundig ist. Dass die Gaststätten, die weder Kantinen sind, noch einen Außer-Haus-Verkauf betreiben vom

21.03.2020 an bis Ende Mai 2020 kraft Hoheitsaktes geschlossen waren und damit keinen Umsatz erzielten, ist offensichtlich. Das Fehlen liquider Mittel habe der Beklagte erstinstanzlich zwar nicht unter Beweis gestellt, auch nicht in der Form einer für die Glaubhaftmachung ausreichenden eidesstattlichen Versicherung. Dies habe er jedoch in der Berufungsinstanz nachgeholt.

### Kein Beweis der Vermögenslosigkeit erforderlich

Mit den vorgelegten Beweismitteln sei zwar nicht die Vermögenslosigkeit des Beklagten im Mai und Juni 2020 belegt. Eines solchen Beweises bedürfe es aber auch nicht. Der Bezugspunkt der geforderten Glaubhaftmachung sei der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung die Miete. Der Kündigungsausschluss verlange nicht den Nachweis, dass der Mieter die geschuldete Miete möglicherweise aus sonstigen Quellen als den laufenden gewerblichen oder sonstigen Erträgen aufbringen könnte. Das Beruhen der Nichtleistung liege bereits dann vor, wenn eine Mitursächlichkeit der Pandemie hierfür anzunehmen ist; einen strengen Maßstab rechtfertige weder die Gesetzesbegründung noch der sonstige Gebrauch des Begriffs des „Beruhens“. Mit den vorgelegten betriebswirtschaftlichen Auswertungen habe der Gastwirt hinreichend glaubhaft gemacht, dass eine Räumungsvollstreckung das Aus für seinen Gewerbebetrieb bedeuten würde.

### Hinweis für die Praxis

Insbesondere in der Gastronomie – aber auch in anderen Bereichen – hat die Corona-Pandemie zu erheblichen Einnahmeausfällen geführt. Konnte deshalb in der Zeit von April bis Juni 2020 (jeweils einschließlich) die Miete nicht bezahlt werden, durfte und darf der Vermieter nicht kündigen. Der Kündigungsausschluss während der Corona-Pandemie setzt auch im Gewerberaummietrecht nach den Ausführungen des OLG Nürnberg keine Vermögenslosigkeit des Mieters voraus. Vielmehr reicht es aus, dass die Pandemie mitursächlich für die Nichtzahlung der Miete gewesen ist. Die Frage, ob die Schließung der Gaststätte einen Mietmangel darstellte (siehe hierzu auch „Corona-Lockdown und kein Ende“ in der Ausgabe „Eigentum aktuell“ Dezember 2020) ließ das OLG ausdrücklich offen. Es bleibt spannend, wie sich die mietrechtliche Rechtsprechung rund um die Corona-Pandemie weiter entwickeln wird.



**CBH**  
RECHTSANWÄLTE

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