Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Corona-Rechtsprechung im gewerblichen Mietrecht

12.11.2020

Dr. Philipp Libert
Rechtsanwalt

Auswirkungen der Corona-Pandemie im Mietrecht

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Behördliche Anordnungen führen zu Zwangsschließungen im Einzelhandel
- Gewerbliche Mieter von Einzelhandelsimmobilien stellen Mietzahlungen ein
- Vermieter von Einzelhandelsimmobilien klagen auf Zahlung rückständiger Mieten
- Wie entschieden die Gerichte bislang?

Rechtsprechung zu Mietzahlungsklagen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Bisherige Tendenz: Mietzahlungsverpflichtung besteht auch während der behördlich angeordneten Betriebsschließung fort !

  - Landgericht Heidelberg, Urt. v. 30.07.2020, Az. 5 O 66/29
  - Landgericht Zweibrücken, Urt. v. 11.09.2020, Az. HK O 17/20
  - Landgericht Frankfurt a.M., Urteil v. 02.10.2020, Az. 2-15 O 23/20

- Anders: Landgericht München I: <u>Keine</u> Mietzahlungsverpflichtung, da Mietzweck nicht eingehalten werden konnte

  - Landgericht München I, Urt. v. 22.09.2020, Az. 3 O 4495/20

Begründung der Gerichte (1)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Keine **Minderung** der Miete, da kein Mangel an der Mietsache vorlag
- Mangel muss sich unmittelbar auf die Mietsache selbst und nicht auf den von dem Mieter vorgesehen Betrieb beziehen
- Behördliche Verfügungen bezogen sich ausschließlich auf den Betrieb (z.B. Betrieb einer Textileinzelhandelsfiliale)
- Die Mietsache blieb auch während der Schließungen gebrauchstauglich – „nur“ die Nutzungsmöglichkeit war eingeschränkt

Begründung der Gerichte (2)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Keine Aussetzung der Zahlungsverpflichtung wegen unmöglicher Erreichung des Vertragszwecks („**Unmöglichkeit**“)
- Die grundsätzliche Gebrauchsmöglichkeit der unmittelbaren Mietsache bleibt erhalten
- Durch die behördlichen Verfügungen sind „nur“ die Nutzungstätigkeiten des Mieters eingeschränkt worden – liegen nicht im Risikobereich des Vermieters

Begründung der Gerichte (3)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Kein Anspruch des Mieters auf Anpassung des Vertrags wegen **Störung der Geschäftsgrundlage**
- Grundsätzlich: Pandemiebedingte behördliche Schließungsanordnung stellt eine Störung der Geschäftsgrundlage dar – Pandemie für beide Parteien unvorhersehbar
- Keine Umstände ersichtlich, die dem Mieter ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar machen – nur dann käme Anpassung in Betracht
- Verwendungsrisiko liegt beim Mieter
- Keine Existenzgefährdung des Mieters (bislang!): absehbarer Zeitraum, staatliche Leistungen (Kurzarbeitergeld), Rücklagen, mögl. Nachlässe und Stundungen bei Lieferanten

Ausnahme Landgericht München I

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- LG München I bejaht Mietminderung während der angeordneten Schließungen/ Verkaufsflächenbeschränkungen
- Vertragsgemäß vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit der Mietsache selbst eingeschränkt
- Mietzweck kann nicht mehr erreicht werden = Mangel der Mietsache
- Begründung mit Urteilen des Reichsgerichts aus den Jahren 1914-1917!

Fazit

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Nach überwiegender Ansicht der Gerichte bestehen Mietzahlungsverpflichtungen während behördlich angeordneter Schließungen fort

- Abweichende Entscheidungen sind im Einzelfall zu erwarten

- Anders auch Verhaltenskodex ZIA / HDE, 03.06.2020:

  „Für die Gespräche zwischen den Vertragsparteien sollte aber bei den staatlich verfügten Betriebsschließungen für den Regelfall eine Mietreduzierung um 50 Prozent als Richtschnur für den Schließungszeitraum und ein geringerer Wert für die folgenden drei Monate dienen.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Philipp Libert

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 39
+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22
p.libert@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de