

Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Mietzahlungspflicht des Gewerberaummieters

von IVD-Syndikus Michael Zimmermann

1. Problemstellung:

Durch die infolge der Covid-19 Pandemie seitens der Länder bzw. Kommunen verordneten Betriebsschließungen werden Gewerberaummieter, insbesondere solche von Gaststätten, Fitnessstudios, Friseurläden und Einzelhandelsgeschäften erheblich in ihren Umsätzen getroffen. Nach den mit der Vermieterseite getroffenen mietrechtlichen Vereinbarungen bleiben sie jedoch im Grundsatz zur Zahlung der vollständigen Miete verpflichtet.



Michael Zimmermann

mit der Folge, dass unter Abwägung der vertraglichen Risikoverteilung zwischen Mieter und Vermieter eine Vertragsanpassung in Betracht komme.

Daran seien aber hohe Anforderungen zu stellen, da auch hier der Grundsatz gelte, dass das Risiko, die Räumlichkeiten zu dem vertraglich vorgesehe-

nen Zweck zu nutzen, der Mieter allein trage. Eine Vertragsanpassung komme nur dann in Betracht, wenn der Mieter darlegen und beweisen könne, dass ihm eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare unzumutbare wirtschaftliche Beeinträchtigung drohe.

Das Landgericht sah im vorliegenden Fall diese Situation noch nicht eingetreten: Zwar sei der behauptete Umsatzrückgang zwischen 39 und 45 % erheblich, es müsse aber auch berücksichtigt werden, dass dem Rückgang die Möglichkeiten staatlicher Hilfe (z.B. Kurzarbeit für die Mitarbeiter) sowie der Ausweitung des Onlinehandels und die Verwendung von Rücklagen entgegen zu setzen seien. Eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare unzumutbare wirtschaftliche Beeinträchtigung sei jedenfalls nicht dargelegt und nachgewiesen worden. Im Ergebnis musste der Mieter die Miete vollumfänglich begleichen.

In die gleiche Richtung argumentierte auch das Landgericht Frankfurt (Urteil v. 2.10.20; Az. 2-15 O 23/20), das Landgericht Stuttgart (Urteil vom 19.11.2020; 11 O 215/20) lehnte die Anpassung des Mietvertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage ebenfalls ab.

Das Landgericht Mönchengladbach (Urteil v. 2.11.20; 12 O 154/20) erkannte auch nicht auf einen Mangel der Mietsache, hielt jedoch eine Vertragsanpassung nach den Vorschriften des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) für möglich. Es sah dabei in der Pandemie eine nachträgliche schwerwiegende und unzumutbare Störung des Vertragsverhältnisses. Da dieses Risiko in gleichem Maße außerhalb der Sphären von Vermieter und Mieter liege, sei

es gerechtfertigt, das Risiko gleichermaßen zu verteilen mit der Folge, dass der Mietzahlungsanspruch auf 50 % zu reduzieren sei. Überraschend an der Entscheidung des Landgerichts Mönchengladbach ist dabei, dass dieses die Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag ohne nähere Beweisaufnahme angenommen hatte, es ging ohne weiteres davon aus, dass eine komplette Betriebsschließung zu einem Umsatzausfall von 100 % führen würde.

Im Ergebnis ähnlich urteilte das Landgericht München I am 5.10.2020 (34 O 6013/20), indem es eine hälftige Teilung des Risikos für angemessen gehalten hatte.

Wesentlich strenger sah dies das Landgericht München II in seiner Entscheidung vom 6.10.2020 (13 O 2044/20), welches argumentierte, dass bei einer Schließung für wenige Wochen eine Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht komme.

3. Gesetzliche Neuregelung ab

31.12.2020:

Der Bundestag hat am 22.12.2020 Art. 240 EGBGB um § 7 ergänzt mit folgendem Wortlaut: „Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat (BGBl. 2020 Teil I Nr.67).“

Diese Neuregelung ist zum 31.12.2020 in Kraft getreten. Damit ist klargestellt, dass wir uns bei allen Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Anpassung der Miete nunmehr mit den Vorschriften des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) befassen müssen.

Dies gilt jedenfalls für alle Mietzahlungspflichten ab Januar 2021, nach der Auffassung des Landgerichts München I in einer aktuellen Entscheidung vom 25.01.2021

In der Rechtsprechung und Literatur wird seit dem ersten Lockdown im März/April 2020 über die Frage diskutiert, ob die Mietzahlungspflicht in dieser besonderen Situation tatsächlich in vollem Umfang bestehen bleiben muss.

2. Stand der Rechtsprechung zum

1. Lockdown:

Bislang gibt es zur Frage der Berechtigung des Mieters, Zahlungen während des Lockdowns einzustellen bzw. zu reduzieren, ausschließlich instanzgerichtliche Entscheidungen, die sich inhaltlich zum Teil widersprechen. Eine abschließende Entscheidung des Bundesgerichtshofes, welche verbindliche Klärung bringen wird, steht noch aus.

Das Landgericht Heidelberg hat in seinem Urteil vom 30.07.2020 (Az. 5 U 66/20; nicht rechtskräftig) für den Zeitraum des 1. Lockdowns im März/April 2020 die grundsätzliche Pflicht des Mieters zur Mietzahlung bejaht. Die Schließung des Geschäftsraums würde weder einen Mangel der Mietsache darstellen noch eine Unmöglichkeit der Gebrauchsgewährung durch den Vermieter begründen. Vielmehr sei nur die Nutzungstätigkeit des Mieters beeinträchtigt, nicht aber die Gebrauchsverschaffungspflicht des Vermieters.

Die Schließung des Betriebes könne allerdings einen sog. Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) begründen

(Az. 31 O 7743/20) auch für die vergangenen Monate des alten Jahres.

Wie nun die neue Regelung von den Gerichten ausgelegt wird, ist noch nicht eindeutig geklärt. Das Landgericht München I vertritt die Auffassung, dass eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist am Kriterium der Unzumutbarkeit: Sofern dem Mieter ein Festhalten an dem bisherigen Vertrag nicht zugemutet werden kann, hat er einen Anspruch auf Anpassung. Eine Existenzgefährdung soll dabei nur der ultimative Anwendungsfall einer Unzumutbarkeit sein, jedoch nicht dessen alleiniger. Dies bedeutet, dass auch erhebliche Umsatzeinbußen unabhängig von einer Existenzgefahr diese Unzumutbarkeit begründen können.

4. Weitere Entwicklung:

Der Gesetzgeber hat durch die Einführung des § 7 zu Art. 240 EGBGB den rechtlichen Rahmen vorgegeben. Eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage kommt im Grundsatz immer in

Betracht, im Einzelfall ist zu prüfen, ob dem Mieter ein Festhalten am Vertrag noch zumutbar ist oder nicht.

Als erstes wird der Mieter seine Umsatzrückgänge darlegen und beweisen müssen. Dies kann beispielsweise durch Vorlage von Einnahmen-/Überschuss-Rechnungen oder Bilanzen bzw. durch entsprechende Testate von Steuerberatern/Wirtschaftsprüfern geschehen.

Wie das Landgericht München I in seinem Urteil vom 25.1.2021 betont hat, können Umsatzrückgänge nur dann Berücksichtigung finden, wenn sie unmittelbar auf der Betriebsschließung beruhen. Umsatzrückgänge durch verändertes Kundenverhalten (welches nur mittelbar durch die Pandemie aufgetreten sei) würden keine Berücksichtigung finden. Ob diese strenge Auffassung vom BGH aufrechterhalten wird, wird abzuwarten sein.

Aus den bisherigen Entscheidungen lässt sich weiter ableiten, dass neben der Dar-

legung der Umsatzrückgänge weitere Kriterien eine Rolle spielen. So betont das Landgericht München I z.B., dass zu berücksichtigen sei, ob der Mieter in angemessenem und zumutbarem Umfang Rücklagen gebildet habe, um Umsatzeinbrüche abfedern zu können.

Zusätzlich werden auch andere Umstände, wie z.B. die Möglichkeiten (der Erweiterung des) des Online-Verkaufs/Abhol-Service eine Berücksichtigung finden müssen.

Darüber hinaus wird man zu beachten haben, dass staatliche Maßnahmen zur Linderung dieser Einbußen in die Beurteilung miteinbezogen werden. So z.B. die neuerdings eingeführten Zuschüsse zu den monatlichen Fixkosten bei einem Umsatzeinbruch > 30 % (Überbrückungshilfe II).

Bis zu einer endgültigen Entscheidung des Bundesgerichtshofes wird auch weiterhin mit einer unterschiedlich strengen Handhabung durch die Instanzgerichte zu rechnen sein. ■