
BLOGBEITRAG

Ein Jahr Gewerbemietrecht in der Pandemie – ein Überblick

Seit dem Aufkommen der Frage, ob gewerbliche Mieter auch während der Pandemie zur Zahlung der Miete verpflichtet sind, blieb aus anwaltlicher Sicht – unabhängig von der eigenen rechtlichen Meinung – immer der Hinweis, dass sich erst mit der Zeit zeigen wird, welchen Weg die Rechtsprechung einschlägt. Nun, elf Monate später, stellt sich natürlich so langsam die Frage – welcher Weg wurde denn nun eigentlich eingeschlagen?

Es existieren inzwischen einige Entscheidungen und man gewinnt den Eindruck, dass jeder für sein „gewünschtes“ rechtliches Ergebnis ein passendes Rechtsprechungs zitat finden kann. Allerdings zeichnet sich eine Tendenz der Rechtsprechung ab. Zusammengefasst ist der Dreh- und Wendepunkt bei Vorliegen einer behördlich angeordneten Einschränkung die Frage nach der Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag, d. h. die Frage – ist es dem konkreten Mieter unzumutbar, die volle Miete zu bezahlen?

Einig sind sich die Gerichte insoweit, als dass es für die Frage nach der Unzumutbarkeit auf die wirtschaftliche Situation des Mieters ankommt, mit einer gewissen Tendenz dahingehend, dass der Mieter sich in einer wirtschaftlichen Notlage befinden beziehungsweise existenzielle Folgen drohen müssen. Zudem wird inzwischen auch die Frage gestellt, ob der Mieter in den vorherigen Geschäftsjahren als gewissenhafter Unternehmer gehandelt und – soweit ihm das möglich gewesen wäre – Rücklagen für schlechte Zeiten gebildet hat.

Das letzte Wort in dieser Rechtsfrage wird aber natürlich solange nicht gesprochen sein, bis der Bundesgerichtshof hierzu entschieden hat. Bis dahin bleibt die weitere Rechtsprechung abzuwarten.

Wir werden Sie auf dem Laufenden halten und haben Ihnen die bisherigen Entscheidungen gekürzt zusammengefasst.

Sprechen Sie uns bei Beratungsbedarf an.

Annalena Benz, Rechtsanwältin, BEITEN BURKHARDT, München

Gerichtsurteile nach zeitlicher Abfolge	Mietminderung wg. Mangel i.S.v. § 536 BGB	Vertragsanpassung wg. Störung d. Geschäftsgrundlage § 313 BGB	Art der Mietfläche / behördliche Maßnahme	Details
LG Mannheim (3. Kammer f. Handelssachen), Urteil v. 23.07.2020	Verneint	Verneint	Büro- / Nebenflächen Schließung wg. Infektion v. Mitarbeiter 17.03. – 03.05.2020 ohne behördliche Anordnung	Mieter war nicht zur Schließung verpflichtet, zudem genügen Umsatzeinbußen (10 – 15 %) nicht für Unzumutbarkeit
LG Heidelberg (5. Zivilkammer), Urteil v. 30.07.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Verkauf/Lagerung v. Waren d. tägl. Gebrauchs; Schließung 18.03. – 19.04.2020	Unzumutbarkeit nur bei substantiiertes Darlegung Existenzgefährdung o. ä. Ausmaß
LG Frankfurt a. M. (5. Zivilkammer), Beschluss v. 07.08.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Brillengeschäft (+ aktiver Onlinehandel)	Lediglich genereller Verweis auf Verwirklichung d. typ. Verwendungsrisikos d. Mieters
LG Zweibrücken, Urteil v. 11.09.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Verkauf/Lagerung von Textilien + Waren d. tägl. Gebrauchs; Schließung 18.03. – 20.04.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertes Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen
LG München II (13. Zivilkammer), Endurteil v. 22.09.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Verkauf v. Textilien; Schließung 18.03. – 26.04.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertes Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen infolge dauerhafter Schließung (5 Wochen Umsatzausfall nicht ausreichend)
LG München I (3. Zivilkammer), Endurteil v. 22.09.2020	Bejaht	Bejaht, aber nachrangig	Einzelhandel – Verkauf v. Möbeln; Schließung 18.03. – 26.04.2020; Verkaufsflächenbeschränkung 27.04. – 10.05.2020; Beschränkung Kundenanzahl seit 11.05.2020	Mietminderung: April 80 % wg. Schließung beinahe den ganzen Monat, Mai 50 % wg. teils Flächen-, teils Kundenbeschränkung, Juni 15 % wg. Kundenbeschränkung pro qm + Hygienekonzept
LG Frankfurt a. M. (15. Kammer), Urteil v. 02.10.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Verkauf/Lagerung von Textilien + Waren d. tägl. Gebrauchs; Schließung 18.03. – 20.04.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertes Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen
LG München I (34. Zivilkammer), Endurteil v. 05.10.2020	Keine Aussage hierzu	Bejaht	Galerie für künstlerische Fotografien; Schließung 18.03. – 26.04.2020	Vertragsanpassung auf 50 % der Miete für Schließungszeitraum + Tage davor/danach = für 1,5 Monate. Ausdrücklich keine Unterscheidung danach, ob infolge Schließung Insolvenz droht oder nicht

LG München II (13. Zivilkammer), Endurteil v. 06.10.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Verkauf v. Textilien; Schließung 18.03. – 26.04.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertem Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen infolge dauerhafter Schließung (5 Wochen Umsatzausfall nicht ausreichend)
LG Mönchengladbach, Urteil v. 02.11.2020	Verneint	Bejaht	Einzelhandel – Verkauf v. Schuhen; Schließung 18.03. – 19.04.2020	Vertragsanpassung auf 50 % der Miete für Schließungszeitraum u. 50 % der verbrauchsunabhängigen Nebenkosten, inkl. Anpassung Nebenkostenvorauszahlung
AG Köln, Urteil v. 04.11.2020	Verneint	Verneint	Kaffeegeschäft Verkaufs-/ Lagerräume + Parkplätze; Schließung 18.03. – 20.04.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertem Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen
LG Wiesbaden (9. Zivilkammer), Urteil v. 05.11.2020	Verneint	Verneint	Café-Betrieb; Schließung 21.03. – 14.05.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertem Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen
AG Düsseldorf, Urteil v. 10.11.2020	Verneint	Verneint	Bäckerei mit Steh-Café; Schließung Steh-Café 18.03. – 19.04.2020 + Verbot Lebensmittelverzehr 50 m um Verkaufsstelle, anschließend Tischreduzierung	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertem Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen
LG Stuttgart (11. Zivilkammer), Urteil v. 19.11.2020	Verneint	Verneint	Einzelhandel – Verkauf/Lagerung von Textilien + Waren d. tägl. Gebrauchs; Schließung 18.03. – 20.04.2020	Vertragsanpassung gem. § 313 BGB nur bei substantiiertem Darlegung existenziell bedeutsamer Folgen

Inkrafttreten des ergänzten § 7 in Art. 240 EGBGB am 01.01.2021 (Anwendung auf Zeiträume vor dem 01.01.2021 zulässig):

(Widerlegliche) Vermutung der 1. Voraussetzung des § 313 BGB, nämlich

(i) dass sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben, sofern der Mietgegenstand infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar ist.

Die beiden weiteren Voraussetzungen des § 313 BGB, nämlich,

(ii) dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten sowie,

(iii) dass einem Vertragsteil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist, sind weiterhin von dem Mieter darzulegen und zu beweisen.

LG München I (31. Zivilkammer), Urteil v. 25.01.2021	Verneint	Verneint	Hotel; Schließung 04.04. – 30.06.2020 aufgrund freiwilliger unternehmerischer Entscheidung	§ 313 BGB: Schwelle für Unzumutbarkeit liegt niedriger als Existenzbedrohung. Als Ausgangspunkt bietet sich eine Risikoverteilung von 50:50 an, diese kann sich im Einzelfall – s.u. – aber verschieben. Vertragsanpassung scheidet
--	----------	----------	--	---

				vorliegend aus, da u.a. die Bildung ausreichender Rücklagen aufgrund vorheriger Geschäftsjahre zumutbar war.
Anstehende Entscheidung LG München – vssl. Anfang Februar 2021	In Sachen C&A, Kaufingerstraße München – Tendenz gem. SZ-Bericht v. 12.01.2021: Offenlegung von Büchern zur Beurteilung der Zumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag i.R.v. § 313 BGB, Stichwort: „Ein gewissenhafter Unternehmer bildet Rücklagen“			