

Die „Pandemie-Rechtsprechung“ zur Gewerberaummieta – Ein Update

In unserem Blogbeitrag „Ein Jahr Gewerbemietrecht in der Pandemie – ein Überblick“ vom 05.02.2021 hatten wir Ihnen den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Stand zusammengefasst. Bis dahin musste sich unsere Zusammenfassung auf erstinstanzliche Entscheidungen beschränken, Rechtsprechung der Instanzgerichte lag nicht vor. Dies hat sich nunmehr schneller als erwartet geändert. Inzwischen haben auch zwei Oberlandesgerichte – mit unterschiedlichen Ergebnissen – entschieden. Vor diesem Hintergrund ist es nun Zeit für ein Update. Wir haben die Zusammenfassung der Entscheidungen vom 05.02.2021 **nachfolgend** aktualisiert und zudem auch um weitere erstinstanzliche Entscheidungen ergänzt. Wir bleiben auf die weiteren Entwicklungen gespannt und halten Sie auf dem Laufenden.

Beste Grüße
Annalena Benz

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

Die „Pandemie-Rechtsprechung“ zur Gewerberaummieta – Ein Update

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)
AG Oberhausen, Urteil v. 06.10.2020	Verneint	Bejaht	Kampfkunstschule – Schließung Mitte März – Mitte Juni	§ 313 BGB: Anpassung der Miete während Schließung auf 50 % – Gewerbe kam wegen Tätigkeit im Kontaktsport vollständig zum Erliegen (kein Ausgleich möglich)
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
AG Pinneberg, Urteil v. 17.11.2020	Bejaht	Keine Aussage hierzu	Gastronomiebetrieb; Schließungsbeschluss vom 17.03.2020, Öffnung mit Hygienekonzept ab Erlass vom 18.05.2020	Mietminderung um 100 % während Schließung wegen vollständiger Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache durch öffentl. rechtl. Beschränkung.
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
LG Kempten (2. Zivilkammer), Endurteil v. 07.12.2020	Bejaht	Bejaht	Einzelhandel – Verkauf von Textilien; Schließung 18.03. – 03.05.2020	Mietminderung um 50 % während Schließung wegen Mangel durch öffentl. rechtl. Beschränkung. Vertragsanpassungsanspruch gem. § 313 BGB im selben Maße, aber nachrangig.

Die „Pandemie-Rechtsprechung“ zur Gewerberaummieta – Ein Update

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.

<p>LG München I (31. Zivilkammer), Urteil v. 25.01.2021</p>	<p>Verneint</p>	<p>Verneint</p>	<p>Hotel; Schließung 04.04. – 30.06.2020 aufgrund freiwilliger unternehmerischer Entscheidung</p>	<p>§ 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.</p>
<p>LG München II (1. Zivilkammer), Urteil v. 28.01.2021</p>	<p>Verneint</p>	<p>Verneint</p>	<p>Betrieb eines Backwarengeschäfts mit Kaffeeausschank; Schließung des (entgegen des mietvertraglichen Nutzungszwecks betriebenen) Cafés durch Allgemeinverfügung vom 16.03.2020, Öffnung ab 25.05.2020 mit Hygienekonzept und in reduziertem Umfang</p>	<p>Mietminderung (§536 BGB) verneint, da der mietvertraglich vereinbarte Nutzungszweck (Backwarengeschäft mit Kaffeeausschank) nicht untersagt war, lediglich das vertragswidrig betriebene Café war zu schließen. § 313 BGB: Die mittelbare Betroffenheit des Backwarengeschäfts durch pandemiebedingte Umsatzeinbußen genügt nicht für einen Anspruch auf Vertragsanpassung.</p>
<p>LG München I (31. Zivilkammer), Urteil v. 12.02.2021</p>	<p>Verneint</p>	<p>Verneint</p>	<p>Einzelhandel – Verkauf von Textilien (Anmerkung BB: Schließung von 18.03. – 27.04.2020)</p>	<p>§ 313 BGB: Schwelle für Unzumutbarkeit niedriger als Existenzbedrohung. Ausgangspunkt: Risikoverteilung von 50:50, diese muss aber dennoch im konkreten Einzelfall begründet werden. Abschläge für Lagerung und mögliche Renovierungsmaßnahmen sind vorzunehmen. Vertragsanpassung scheidet hier aus, da u.a. die Bildung ausreichender Rücklagen aufgrund vorheriger Geschäftsjahre zumutbar war und Umsätze aus dem Online-Shop zu berücksichtigen sind.</p>
<p>OLG Karlsruhe (7. Zivilsenat), Urteil v. 24.02.2021; Berufungsinstanz zu vorgehend LG Heidelberg,</p>	<p>Verneint</p>	<p>Verneint</p>	<p>Einzelhandel – Verkauf/Lagerung v. Waren d. tägl. Gebrauchs; Schließung von 18.03. – 19.04.2020</p>	<p>Die Entscheidung des LG Heidelberg v. 30.07.2020 wird bestätigt. Eine etwaige hälftige Risikoteilung kann erst bei dezidiertem Unzumutbarkeitsvor-</p>

Die „Pandemie-Rechtsprechung“ zur Gewerberaummieta – Ein Update

Urteil v. 30.07.2020 (s.o.)				trag geprüft werden, dieser fehlt vorliegend. Bei der Einzelfallbeurteilung sind mögliche (vom Mieter darzulegende) Kompensationen zwingend einzubeziehen (Kurzarbeitergeld, Online-Handel, Vermögenswerte durch noch verkäufliche Waren).
OLG Dresden v. 24.02.2021 (Volltext d. Entscheidung noch nicht veröffentlicht)	Verneint	Bejaht	Textileinzelhandel; Schließung von 19.03. – 19.04.2020	Eine Reduzierung der Kaltmiete für die Dauer der Schließung auf 50 % sei geboten, weil keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt oder sie vorhergesehen habe. Der Vermieter hat laut Presse die Revision zum BGH angekündigt.