

# IMMOBILIENRECHT

März 2021

## Möglichkeit der Anpassung der Gewerbemiete?

Wie bereits in den vergangenen Monaten immer wieder ausgeführt, hat die Covid-19-Pandemie auch Auswirkungen auf die Gesetzgebung. So traten in den letzten Monaten vermehrt gesetzliche Regelungen in Kraft. Ein Beispiel hierfür ist das „Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht“, welches am 18.12.2020 verabschiedet worden ist.

Mit diesem Newsletter sollen die neuen Regelungen zum Mietrecht dargelegt werden. Dies erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung dessen, dass mit aktuellen Urteilen der Oberlandesgerichte (OLG) Dresden sowie Karlsruhe vom 24.02.2021 Entscheidungen höherinstanzlicher Gerichte ergangen sind, in welchen es um die Frage ging, ob die Gewerbemiete während des Lockdowns angepasst werden kann.

### 1. Die neuen Gesetzesregelungen

Gemäß Art. 10 des „Gesetzes zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht“ wurde dem bestehenden Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) ein § 7 hinzugefügt.

#### a)

Demnach lautet Art. 240 § 7 EGBGB wie folgt:

*„(1) 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 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.“*

Mit dieser Regelung wird eine gesetzliche Vermutung dahingehend eingeführt, dass infolge von Einschränkungen der Nutzbarkeit gewerblich genutzter Mietflächen aufgrund staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie davon ausgegangen werden kann, dass eine schwerwiegende Veränderung der Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, vorliegt, welche eine Anpassung des Vertrages oder so-

gar gemäß § 313 Abs. 3 S. 2 ein Kündigungsrecht rechtfertigen können, sofern eine Anpassung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Bereits anhand der Formulierung dieser Regelung wird deutlich, dass diese keiner zeitlichen Begrenzung unterliegt. Eine rückwirkende Anwendung dieser gesetzlichen Vermutung ist somit ebenfalls nicht ausgeschlossen (LG München I, 25.01.2021, Az. 31 O 7743/20).

Zu betonen ist jedoch, dass es sich vorliegend um eine widerlegbare Vermutung handelt, welche sich darauf bezieht, dass in tatsächlicher Hinsicht eine schwerwiegende Veränderung der Vertragsgrundlagen anzunehmen ist. Diese Vermutung sagt jedoch nichts darüber aus, ob im Einzelfall ein Festhalten am unveränderten Vertrag für die jeweilige Vertragspartei zumutbar oder unzumutbar ist. Dies hat zur Folge, dass weiterhin im Rahmen eines möglichen Klageverfahrens anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls festgestellt werden muss, inwiefern vorliegend eine Vertragsanpassung verlangt oder sogar eine Kündigung ausgesprochen werden kann.

#### b)

Eine weitere neue Regelung betrifft sodann die Durchführung eines solchen Klageverfahrens. Dieses unterliegt einem Vorrang- und Beschleunigungsgebot. Nach dem neu eingefügten § 44 EGZPO gilt, dass Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie vorrangig und beschleunigt zu behandeln sind. Dabei soll ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden.

### 2. Bisherige Rechtsprechung hinsichtlich des § 313 BGB in Bezug auf die Corona-Pandemie

Noch vor der Einführung dieser neuen Regelungen mussten sich bereits Gerichte mit der Frage beschäftigen, welche rechtlichen Auswirkungen die COVID-19-Pandemie und damit einhergehende staatliche Maßnahmen auf ein bestehendes Mietverhältnis haben. Vor allem ging es dabei um die Möglichkeit einer Mietkürzung bis hin zum vollständigen Wegfall der Pflicht zur Mietzahlung. Dabei haben die Gerichte allerdings überwiegend entschieden, dass eine staatlich angeordnete Schließung sowie andere einschränkende Maßnahmen keine Mangelhaftigkeit des Mietobjekts begründen.

Daraus folgte wiederum, dass der Mieter nicht zur Mietminderung nach § 536 BGB berechtigt ist (vgl. AG Köln, 04.11.2020, Az. 206 C 76/20, AG Düsseldorf, 10.11.2020, Az. 45 C 245/20, LG Frankfurt, 02.10.2020,

Az. 2-15 O 23/20, LG Stuttgart, 19.11.2020, Az. 11 O 215/20).

Auch wurde ein Fall der Unmöglichkeit, welcher zu einer Mietkürzung oder sogar zum vollständigen Ausfall der Mietzahlungspflicht führen könnte, überwiegend verneint. Die bisher überwiegende Rechtsprechung ging somit zu Lasten des Gewerbemieters, welcher das Verwendungsrisiko trage, dass das Mietobjekt aufgrund pandemiebedingter Einschränkungen nicht oder nicht wie bezweckt genutzt werden kann. Dies folge aus dem „Gesetz zur Abmilderung der Corona-Folgen“. Danach rechtfertigen zwar Mietschulden, welche im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 pandemiebedingt entstanden seien, keine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, jedoch bleibe die Zahlungspflicht des Mieters bestehen. Dies spiegelt sich auch in der oben beschriebenen Rechtsprechung wider.

### 3. Aktuelle Rechtsprechung der Oberlandesgerichte

Ausweislich der Entscheidungen des OLG Dresden sowie des OLG Karlsruhe mussten sich diese nunmehr ebenfalls mit der Frage befassen, ob es Mietern, die wegen pandemiebedingter Maßnahmen ihre Mieträume nicht mehr nutzen konnten, möglich ist, die Miete zu kürzen. Allerdings fielen diese Urteile im Ergebnis unterschiedlich aus.

#### a)

In dem vom OLG Dresden zu entscheidenden Fall (Urteil vom 24.02.2021, Az. 5 U 1782/20, vgl. Pressemitteilung des OLG Dresden vom 24.02.2021) ging es um eine Mieterin, welche einen Textilhandel betreibt. Dieses Textilgeschäft war im ersten Lockdown aufgrund der Allgemeinverfügung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt zur Schließung verpflichtet. Daher zahlte die Mieterin die Miete für den Monat April 2020 nicht. Sie vertrat die Auffassung, dass die Miete für den Zeitraum der stattdessen bedingten Schließung auf Null zu reduzieren sei, da ein Mangel des Mietobjekts gegeben sei. Hilfsweise sei die Gebrauchsüberlassung unmöglich, höchsthilfsweise die Reduzierung der Miete im Wege einer Anpassung nach § 313 BGB vorzunehmen. Daraufhin verklagte der Vermieter die Mieterin auf Zahlung der Miete und gewann in erster Instanz vor dem Landgericht Chemnitz. Die Mieterin legte sodann Berufung beim OLG Dresden gegen das erstinstanzliche Urteil ein.

Das OLG Dresden führte laut Pressemitteilung in seiner Entscheidung aus, dass es auf das Vorliegen eines Mangels nicht ankomme und auch eine Unmöglichkeit vorliegend nicht in Betracht komme. Jedoch liege eine Störung der Geschäftsgrundlage aufgrund der pandemiebedingten Schließungsanordnung vor, welche eine Anpassung des Vertrages nach § 313 BGB auslöse. Nach Ansicht des OLG Dresden ist die Kaltmiete daher für die Dauer der pandemiebedingten staatlich angeordneten Schließung um 50% zu reduzieren. Grund für eine Reduzierung auf die Hälfte sei, dass keine der Mietvertragsparteien eine Ursache für diese Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt habe. Auch sei eine solche Störung für die Parteien nicht vorhersehbar ge-

wesen. Daher erscheine es angemessen, dass die damit verbundene Belastung gleichmäßig auf beide Parteien verteilt wird.

#### b)

Eine andere Auffassung vertrat das OLG Karlsruhe in seinem Urteil vom 24.02.2021, Az. 7 U 109/20. Auch in diesem Fall ging es – der Pressemitteilung des OLG Karlsruhe folgend – um eine Einzelhandelskette als Mieterin, deren Filiale aufgrund einer behördlichen Anordnung im ersten Lockdown geschlossen bleiben musste. Daraufhin zahlte die Mieterin die vereinbarte Miete für ihr Ladenlokal im April 2020 nicht an ihre Vermieter. Auch in diesem Fall klagte sodann der Vermieter und gewann in erster Instanz. Gegen dieses Urteil legte die Mieterin Berufung beim OLG Karlsruhe ein. Im Gegensatz zum Urteil des OLG Dresden, bestätigte das OLG Karlsruhe das erstinstanzliche Urteil.

Zur Begründung führte das Gericht aus, dass eine pandemiebedingte Schließung keinen eine Mietminderung rechtfertigenden Sachmangel darstelle. Vielmehr erlaube der Zustand der Mieträume weiterhin die Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume. Jedoch könne eine Unzumutbarkeit der vollständigen Mietzahlung in solchen Fällen aber unter dem Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage grundsätzlich in Betracht kommen. Dies setze nach Ansicht des Gerichts aber voraus, dass die Inanspruchnahme der Mieterseite zu einer Vernichtung deren Existenz führen oder deren wirtschaftliches Fortkommen zumindest schwerwiegend beeinträchtigen würde und auch die Interessenlage des Vermieters eine Vertragsanpassung erlaube. Hierfür sei eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, bei welcher folgende Umstände zu berücksichtigen seien: Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensationen durch Onlinehandel oder durch öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen z. B. durch Kurzarbeit sowie fortbestehende Vermögenswerte durch weiterhin verkaufbare Ware. Vorliegend hatte die Mieterin jedoch solche besonderen Umstände, welche zur Unzumutbarkeit der Mietzahlung führen könnten, nicht ausreichend geltend gemacht.

#### Praxishinweis

In beiden Fällen wurde die Revision zum Bundesgerichtshof (BGH) zugelassen. Die Entscheidungen sind daher noch nicht rechtskräftig. Es bleibt abzuwarten, wann sich der BGH mit dieser Problematik befassen und es sodann ein wegweisendes Urteil geben wird. Bis dahin ist es zumindest nach dem Urteil des OLG Dresden nicht unwahrscheinlich, dass die Gewerbemiete während einer derartigen Schließung des Gewerbes um 50% gemindert werden kann. Jedenfalls ist unklar, ob eine Minderung der Miete auch dann in Betracht kommt, wenn das Gewerbe zwar nicht vollumfänglich ausgeübt, jedoch auf Alternativen wie Außer-Haus-Verkauf (in welchem Umfang auch immer) zurückgegriffen werden kann. Dies wird vom OLG Karlsruhe verneint.

Insgesamt bleibt die Anwendung des § 313 BGB sowie die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen einer Einzelfallbetrachtung vorbehalten. Aufgrund dieses Umstandes sollten die Vertragsparteien die Möglichkeit einer einvernehmlichen Einigung nicht außer Acht lassen.