



Geschäftsraummiete: Keine Mietzahlungsbefreiung wegen Corona

07.10.2020 Fachinformation

Das Landgericht Heidelberg hat mit Urteil vom 30. Juli 2020 (Az.: 5 O 66/20) entschieden, dass die angeordnete Verpflichtung zur Schließung des Geschäftsbetriebs keinen Sachmangel des Mietobjektes darstellt und daher die vereinbarte Miete für den Zeitpunkt der Schließung zu zahlen ist.

Sachverhalt

Der Beklagte ist Mieter von Geschäftsräumen, die zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts vermietet sind. Zwischen dem 18. März und 19. April 2020 kam es zur Schließung der Filiale aufgrund der Corona-Verordnung der Landesregierung. Der Mieter zahlte die Miete für den Monat April nicht. Der Vermieter verklagte daraufhin den Mieter auf Zahlung der Miete im Ergebnis auch mit Erfolg.

Begründung

Das Landgericht Heidelberg hat ausgeführt, dass die angeordnete Verpflichtung zur Schließung des Geschäftsbetriebs keinen Sachmangel des Mietobjekts darstelle. Ein Sachmangel habe an die Beschaffenheit des Mietobjektes zu knüpfen, während die Schließungsverpflichtung bloße Folge des vom Mieter im Mietobjekt ausgeübten Geschäftsbetriebs sei. Dem Mieter sei es möglich gewesen, das Mietobjekt auch während der Dauer der Schließungsverpflichtung für Lagerzwecke oder den Internethandel zu nutzen, weshalb die Mietsache zum vereinbarten Zweck in gleicher Weise geeignet bliebe.

Das Verwendungsrisiko des Mietobjekts stellt nach Auffassung des Gerichts ein klassisches Mieterisiko dar, sodass das Gericht hier keine Anknüpfungspunkte für einen Gewährleistungsanspruch des Mieters sah.

Des Weiteren hat das Gericht auch eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht gezogen. Dieser, für sämtliche Vertragsverhältnisse geltende Grundsatz beinhaltet, dass eine Partei eine Anpassung des Vertrages verlangen kann, wenn sich nicht voraussehbare Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsabschluss so schwerwiegend verändert haben, dass einer Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Die Unzumutbarkeit wurde im zu entscheidenden Fall verneint. Dem Gericht reichten die vom Mieter vorgetragenen Argumente, insbesondere die massiven Umsatzeinbußen sowie die Tatsache, dass sich ein Großteil der Belegschaft in Kurzarbeit befand, jedenfalls nicht aus, um eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare wirtschaftliche Beeinträchtigung des Mieters festzustellen. Der Mieter müsse sich auch Kosteneinsparungen aufgrund der Inanspruchnahme von Kurzarbeit und etwaigen Verhandlungen mit Lieferanten und anderen Vermietern entgegenhalten lassen und hätte den Onlinehandel ausweiten können.

Im Ergebnis können sich nur Mieter auf eine Störung der Geschäftsgrundlage berufen, die sich in einer wirtschaftlich sehr schwerwiegenden Situation befinden und dies auch entsprechend darlegen und beweisen können.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Geschäftsraummieter die Miete auch während der

Dauer der Schließung zu zahlen hatte. Es bestand weder ein Minderungsrecht, noch lag eine Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung nach § 275 BGB, noch ein Fall der Störung der Geschäftsgrundlage vor.

Die Mietzahlungspflicht beurteilte sich vorrangig nach dem mietrechtlichen Sachmängelgewährleistungsrecht gemäß § 536 ff. BGB.

Download: Urteil LG Heidelberg aus juris

Downloads

10-20_corona_kuerzung_geschaeftsraummiete_anlage	89.46 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/geschaeftsraummiete-keine-mietzahlungsbefreiung-wegen-corona>