



### Sonderinformation | Stand: 06.10.20

Mietzahlungspflicht für Geschäftsraummieter, insbesondere für große Handelsketten, bleibt auch während coronabedingter Schließungsanordnung bestehen

#### 1. Sachverhalt

Zwei deutschlandweit tätige Filialisten kündigen unmittelbar nach der Anordnung der Geschäftsraumschließung durch die Corona-Verordnungen an, während der Zeit der Schließung keine Miete zu bezahlen. Die Vermieter machen nach erfolgloser außergerichtlicher Forderung zur Zahlung die Miete gerichtlich geltend. Mit Erfolg!

#### 2. Die Entscheidungen des Landgerichts Heidelberg (Urteil v. 30.07.2020 – 5 O 66/20) und des Landgerichts Zweibrücken (Urteil v. 11.09.2020 – HK O 17/20)

In bemerkenswert detaillierten und umfassenden Entscheidungen schlagen sich sowohl das Landgericht Heidelberg als auch das Landgericht Zweibrücken auf die Seite der Vermieter:

Die Landgerichte führen zunächst aus, dass eine **Minderung der Miete aus § 536 Abs. 1 BGB nicht eintritt**. Unter Bezugnahme auf die Rauchverbotsentscheidung des Bundesgerichtshofs halten die Landgerichte die Tauglichkeit der Mieträumlichkeiten zum vertragsgemäßen Gebrauch für nicht eingeschränkt, da die hoheitliche Maßnahme sich nicht auf die konkrete Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der konkreten Mietsache bezieht. Insoweit beschäftigt sich das Landgericht Heidelberg auch mit der derzeit heiß diskutierten Rechtsprechung des Reichsgerichts mit den während des ersten Weltkriegs ergangenen Verboten „jeglicher Tanzveranstaltungen“. Das Landgericht Heidelberg legt dar, dass es sich hierbei um keine vergleichbare Situation handelt, welche auf die aktuellen Pandemieauswirkungen anzuwenden wäre. Im Gegensatz zu dem durch das Reichsgericht zu entscheidenden Sachverhalt, *„beruht die im vorliegenden Fall angeordnete Schließung nicht auf einer öffentlich-rechtlich missbilligten Eigenschaft der Mietsache, sondern erfasst Mieträume ausschließlich aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung durch den Mieter. Würde die Beklagte (Anm. d. Verf.: die Mieterin) eine noch zulässige Nutzung betreiben oder ihr Nutzungskonzept verändern, bliebe ihr Betrieb zulässig.“*

Auch ein Fall der **Unmöglichkeit nach § 275 BGB**, mit der Folge des Entfalls der Gegenleistungspflicht für den Mieter nach § 326 Abs. 1 BGB, **liegt** nach den Entscheidungen **nicht vor**. Da die coronabedingte Schließung die Nutzungstätigkeit des Mieters, nicht aber die Gebrauchsverschaffungspflicht des Vermieters betrifft, bleibt der Mieter zur Mietzahlung verpflichtet. Durch § 537 BGB kommt gerade zum Ausdruck, dass das Verwendungsrisiko dem Mieter zugewiesen ist. Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB besteht die Hauptleistungspflicht des Vermieters nämlich nur darin,



dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen; die Vermieterleistung schließt die Nutzung der Mietsache gerade nicht mit ein. Aus diesem Grund werden die Vorschriften des allgemeinen Leistungsstörungenrechts, etwa die von Mietern oftmals zitierte Anspruchsgrundlage aus §§ 275, 326 Abs. 1 BGB, nach der Übergabe der Mieträume an den Mieter durch das besondere mietrechtliche Gewährleistungssystem verdrängt und finden keine Anwendung.

Eine **Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB**, d.h. aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage, schließen die Landgerichte in ihren Entscheidungen hingegen nicht gänzlich aus. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass eine solche Anpassung nur dann denkbar ist, wenn der Geschäftsraummieter eine **Existenzgefährdung** oder eine vergleichbare wirtschaftliche Beeinträchtigung darlegen und beweisen kann. **Allein der Hinweis auf Umsatzausfälle ist unzureichend.** Dazu merkt das Landgericht Zweibrücken an, dass *„selbst bei Bejahung der Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage es zweifelhaft erschiene, die dann gebotenen Vertragsanpassung[en] sofort in Form der Herabsetzung der Miete durchzuführen. Naheliegender und sachgerechter erschienen vorübergehende, zeitlich begrenzte Vertragsanpassungen wie z.B. (Teil-)Stundungen bezüglich der Mietzahlungsverpflichtung und ähnliches.“*

### 3. Fazit/Hinweis

Die Entscheidungen der beiden Landgerichte sind ein positives Zeichen für alle Vermieter, die aufgrund der Corona-Pandemie von Mietausfällen betroffen sind - und damit für Mieter negativ konnotiert. Wie sich die Rechtsprechung für die Zeit der coronabedingten Schließung von Geschäftsräumen weiterentwickelt, bleibt abzuwarten. Gerade zur Vertragsanpassung/ Störung der Geschäftsgrundlage werden die konkreten Umstände des Einzelfalls für jeden Sachverhalt neu zu bewerten sein.

Die von den Landgerichten vertretene Rechtsauffassung hat vermutlich eine richtungsweisende Tendenz für weitere Gerichtsentscheidungen, gleichwohl ist eine Prüfung im Einzelfall nicht entbehrlich. Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung sowie ggf. Umsetzung notwendiger Maßnahmen und Regelungen.

Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie unsere Ansprechpartner, die Ihnen mit mietrechtlicher Expertise beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit den vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.



**Dr. Benjamin Riedel**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

[benjamin.riedel@sonntag-partner.de](mailto:benjamin.riedel@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0



**Ingmar Niederkleine**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht,  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de](mailto:ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 911 81 511-0

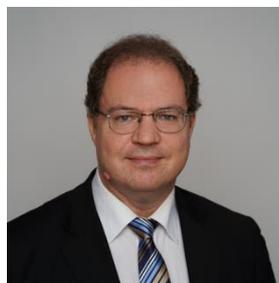


**Marco Meynhardt**

Rechtsanwalt

[marco.meynhardt@sonntag-partner.de](mailto:marco.meynhardt@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0



**Peter Senski**

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

[peter.senski@sonntag-partner.de](mailto:peter.senski@sonntag-partner.de)

Tel.: + 49 821 57058 - 0

## **Sonntag & Partner**

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen.

An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 300 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten – ab.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung, IT Consulting und digitale Steuerberatung.

## **Abschließende Hinweise**

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>