

# Lockdown und Gewerbemiete – Überblick und Ausblick

Tobias Stahl, Rechtsanwalt

SCHLATTER Informationen vom 01.03.2021

Zwischen März und Mai 2020 sowie zum November 2020 erfolgte im Zuge der COVID-19-Pandemie ein öffentlich angeordneter „Lockdown“. Etliche Einzelhandelsgeschäfte mussten ihren Betrieb vorübergehend schließen. Trotz teilweise erheblicher Umsatzausfälle bestand die Verpflichtung der Geschäfte zur Zahlung der Miete an Ihre Vermieter unverändert fort. Der Gesetzgeber reagierte, indem im Zeitraum vom 01. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 keine Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen mit der Nichtleistung der Miete begründet werden konnten. Von dieser Möglichkeit der Nichtzahlung wurde vielfach Gebrauch gemacht. Folglich klagten etliche Vermieter auf Zahlung des ausstehenden Mietzinses. Dieser Beitrag soll einen Überblick über den Meinungsstand der Rechtsprechung unter Zugrundelegung der am gleichen Tage ergangenen Entscheidungen des OLG Karlsruhe mit Urteil vom 24.02.2021 – 7 U 109/20 sowie des OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021 – 5 U 1782/20 verschaffen.

## *Problemstellung*

Der Gesetzgeber ordnete aufgrund der derzeitigen COVID-19-Pandemie für den Zeitraum zwischen März und Mai 2020 sowie ab dem November 2020 die Schließung zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte an. Dies bedeutete für viele Geschäfte erhebliche finanzielle Einbußen und Umsatzverluste. Trotz stark verringerter Umsätze musste gleichwohl weiterhin die Miete an die Vermieter der Gewerberäume bezahlt werden.

Aufgrund erheblicher Proteste gegen diese Kostenlast führte der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 die Regelung des Art. 240 § 2 EGBGB ein. Damit war für den Zeitraum vom 01. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eine Kündigung durch den Vermieter aufgrund fehlender Mietpreiszahlungen des Mieters nicht möglich. Folglich stellten etliche Einzelhandelsgeschäfte die Zahlung der Miete in dem Geltungszeitraum des Art. 240 § 2 EGBGB ein.

Nicht durch den Gesetzgeber geklärt wurde indes, ob die für den Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht an den Vermieter gezahlte Miete weiterhin trotz fehlender Kündigungsmöglichkeit des Vermieters geschuldet war. Aufgrund dieser unklaren Rechtslage wurden die Gerichte mit zahlreichen Klagen der Vermieter auf Zahlung rückständiger Mieten überzogen.

Gegen eine solche Zahlungspflicht führten die Mieter im Wesentlichen zwei Argumente ins Feld: den

Lockdown als Mangel und als Störung der Geschäftsgrundlage.

## *Mietminderung: Der Lockdown als Mangel*

Mit § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen. Ist der Mietgegenstand jedoch mangelhaft, ist der Mieter gem. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB für die Zeit des Mangels von der Entrichtung der Miete befreit. Diese Minderung tritt im Mietrecht kraft Gesetzes ein; es bedarf neben der Mängelanzeigespflicht aus § 536c Abs. 1 BGB keiner ausdrücklichen Geltendmachung der Minderung.

Folglich könne – so die Argumentation der Mieter – die Zahlungspflicht (teilweise) für den Zeitraum vom 01. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 entfallen, weil in dem Lockdown ein Mangel im Sinne des § 536 BGB zu sehen ist.

## *Vertragsanpassung: Der Lockdown als Störung der Geschäftsgrundlage*

Zum anderen beriefen sich die Mieter auf § 313 Abs. 1 BGB und die Störung der Geschäftsgrundlage aufgrund des Lockdowns für den Mietvertrag. § 313 BGB ordnet die Anpassung des Vertrages an, wenn sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag so nicht geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderungen gekannt hätten und nach einer Einzelfallabwägung das Festhalten am bisherigen Vertrag nicht zumutbar ist.

Würde man in dem Lockdown eine Störung der Geschäftsgrundlage sehen, könnte folglich der Mieter die Anpassung des Vertrags dahingehend verlangen, dass er für den Zeitraum der Schließung seines Geschäfts keine bzw. lediglich eine anteilige Miete schuldet.

Aufwind erfuhr diese Lösung über § 313 Abs. 1 BGB mit der zum 31. Dezember 2020 erfolgten Einführung des Art. 240 § 7 EGBGB. Dieser vermutete widerleglich die Anwendbarkeit des § 313 Abs. 1 BGB, wenn die Mieträume infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind.

### *Rechtsprechung zum Lockdown im Gewerbemietrecht*

Das Landgericht München I sah mit Urteil vom 22.09.2020 – 3 O 4495/20 die Lockdown-Beschränkungen noch als Mangel an. Der jeweilige Mietzweck könne während der öffentlichen Anordnung des Lockdowns nicht erfüllt werden.

Damit blieb das LG München I aber beinahe allein. Die Mehrzahl der Gerichte verneinte nämlich das Vorliegen eines Mangels im Sinne des § 536 BGB. So führte das OLG Karlsruhe mit Urteil vom 24.02.2021 – 7 U 109/20 wie folgt aus:

*„[...] Vorliegend erfolgte die Vermietung zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts [...]. Als solche war die Mietsache im vorliegenden Fall auch während der angeordneten Schließung brauchbar. Dass es wegen der angeordneten Schließung tatsächlich nicht zu einem entsprechenden Gebrauch kam, fällt in das Verwendungsrisiko der Beklagten. [...]“*

Das OLG Karlsruhe verneinte weiter aber auch die Anpassung eines Vertrages nach § 313 BGB.

Im am gleichen Tage ergangenen Urteil (24.02.2021 - Az. 5 U 1782/20) nahm das OLG Dresden mit der öffentlich angeordneten Schließung der Ladengeschäfte dagegen eine Störung der Geschäftsgrundlage an.

So hatte ein Einzelhändler in der Zeit des Lockdowns lediglich 50 % der Kaltmiete an den Vermieter zu bezahlen. Zwar sei der Lockdown nicht als Mangel anzusehen, allerdings sei eine Reduzierung der Kaltmiete um die Hälfte damit zu rechtfertigen, dass keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt oder sie vorhergesehen habe.

Daher sei es billig und gerecht, die mit der COVID-19-Pandemie einhergehenden Belastungen gleichmäßig auf beide Parteien zu verteilen.

### *Ausblick*

Die am gleichen Tage ergangenen, dargestellten Entscheidungen des OLG Karlsruhe und des OLG Dresden zeigen eindrucksvoll, dass in der Rechtsprechung nach wie vor keine Einigkeit darin besteht, wie die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie interessengerecht auszugleichen sind. Der Zustand der Rechtsunsicherheit wird daher noch solange andauern, bis der Bundesgerichtshof Gelegenheit zur Entscheidung bekommt.

Mit der Einführung des Art. 240 § 7 EGBGB zum 31. Dezember 2020 könnte jedoch ein „Wink mit dem Zaunpfahl“ des Gesetzgebers gesehen werden, die Problematik der einbehaltenen Miete künftig beiden Vertragsparteien über die Vertragsanpassung im Rahmen der Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in einer dem jeweiligen Einzelfall gerecht werdenden Aufteilung aufzugeben.



Tobias Stahl  
Rechtsanwalt

### **Schlatter**

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Kurfürsten-Anlage 59  
69115 Heidelberg  
Telefon +49.6221.9812-38  
Telefax +49.6221.9812-76  
stahl@schlatter.law  
www.schlatter.law

**Rechtlicher Hinweis:** Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.