

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Die Mietzahlungspflicht bei
Geschäftsschließung im Lockdown

– BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, Az.: XII ZR 8/21

→ Umlage von Kosten für einen Kabel-TV-
Anschluss auf den Mieter zulässig

– BGH, Urteil vom 18. November 2021, Az.: I ZR 106/20

→ Die Mietzahlungspflicht bei Geschäftsschließung im Lockdown

BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, Az.: XII ZR 8/21

Von Corona-Schließungen betroffene Betriebsinhaber haben dem Grundsatz nach Anspruch auf Vertragsanpassung im Hinblick auf die Miethöhe.

Die Beklagte hatte für den April 2020 keine Miete für ihre angemieteten Räumlichkeiten zum Betrieb eines Einzelhandels entrichtet, nachdem sie aufgrund behördlicher Anordnung in Zusammenhang mit dem Covid-19-Virus ihren Betrieb vorübergehend schließen musste. Das Landgericht gab der klagenden Vermieterin Recht und verurteilte die Beklagte zur Zahlung der gesamten Miete. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf und verurteilte die Beklagte lediglich zur Zahlung der Hälfte der vereinbarten Miete. Der BGH hat nun aufgrund der Revision der Klägerin das Berufungsurteil aufgehoben und an das OLG zurückverwiesen.

Laut BGH finden die Vorschriften der Störung der Geschäftsgrundlage grundsätzlich auch im Falle von behördlich angeordneten Betriebsschließungen Anwendung. Auch die Anwendung der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften ist nicht ausgeschlossen. Art. 240 § 2 EGBGB schließt nach Ansicht des BGH keine der genannten Anspruchsgrundlagen aus, da diese Norm lediglich eine Beschränkung des Kündigungsrecht durch den Vermieter betreffe. Die Mietzahlungspflicht ist hiervon nicht umfasst.

Nach Ansicht des BGH kann das Mietrecht und die dort geregelte Mietminderung dennoch nicht der hier ausschlaggebende Punkt sein, denn die behördliche Schließung stelle keinen Mangel der Mietsache dar. Um einen Mangel aufgrund von behördlichen Maßnahmen bejahen zu können, müssen diese an die Beschaffenheit der Mietsache unmittelbar anknüpfen (z.B. bauliche Beschaffenheit oder die Lage der Räumlichkeiten) und die Überlassung der Mietsache an sich beeinträchtigen. Hier wurde die Nutzung der Mietsache und deren Überlassung jedoch nicht beeinträchtigt. Außerdem knüpfte die Anordnung nicht an die Beschaffenheit der Mietsache an sich an, sondern an die gelebte Nutzung (Publikumsverkehr, der die Verbreitung des Corona-Virus unterstützt). Mithin liege ein Mangel nicht vor.

Jedoch beanstandete der BGH die Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Störung der Geschäftsgrundlage. Zunächst führte er aus,

dass in diesem Fall die sogenannte große Geschäftsgrundlage betroffen war (Annahme, dass grundlegende politische, wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen eines Vertrages sich nicht ändern) als die Beklagte ihr Geschäft schließen musste. Ergänzend stellt der BGH auf die neue Vorschrift des Art. 240 § 7 EGBGB ab, welche die rechtliche Vermutung aufstellt, dass eine solche Störung vorliegt, wenn Einschränkungen in der Nutzbarkeit von vermieteten Grundstücken oder Räumen, die keine Wohnräume sind, aufgrund von staatlichen Corona-Maßnahmen eintreten. Damit ein Anspruch auf Vertragsanpassung besteht, darf allerdings dem betroffenen Vertragspartner das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zumutbar sein. Hier ist eine umfassende Abwägung aller Umstände des Einzelfalls vonnöten. Daher bemängelt der BGH an dem Berufungsurteil an dieser Stelle, dass die Aussage, dass keine Partei allein das Risiko derartiger Maßnahmen trägt, zu pauschal sei. Es sei zwar korrekt, dass die Maßnahmen außerhalb des Risikobereichs der Parteien lagen, jedoch wurde nicht ausreichend auf die Einzelheiten des Falles eingegangen. Der BGH gibt Vorgaben für die genaue Betrachtungsweise des Einzelfalles. Insbesondere sei auf den konkreten Umsatzrückgang durch den mangelnden Publikumsverkehr abzustellen, wobei nur das einzelne Mietobjekt und nicht (wie etwa bei Ladenketten denkbar) der Konzernumsatz einbezogen werden darf. Es sei auch zu berücksichtigen, ob der Mieter eventuelle Möglichkeiten ergriffen hat, um die Verluste zu minimieren. Weiterhin betont der BGH, dass auch finanzielle Vorteile in die Betrachtung einzubeziehen sind, die der Mieter erhalten hat. Insbesondere werden die staatlichen Leistungen zum Ausgleich der Nachteile aufgrund der Maßnahmen und eventuelle Leistungen von Betriebsversicherungen des Mieters genannt.

Fazit:

Die höchstrichterliche Entscheidung des BGH bringt rechtliche Klarheit in eine der umstrittensten Themengebiete der Jahre 2020 und 2021. Faktisch handelt es sich für die Betroffenen jedoch weiterhin um eine Einzelfallentscheidung. Es ist weiterhin mit unterschiedlichen Entscheidungen zu rechnen, da jedes Gericht die normative Abwägung, die der BGH vorgibt, anders durchführen wird.

→ Umlage von Kosten für einen Kabel-TV-Anschluss auf den Mieter zulässig

BGH, Urteil vom 18. November 2021, Az.: I ZR 106/20

Bis Juli 2024 dürfen Vermieter die Kosten für einen Kabel-TV-Anschluss auf Mieter umlegen, wenn eine entsprechende Regelung im Mietvertrag enthalten ist.

Die Wettbewerbszentrale klagte gegen eine Wohnungsbaugesellschaft, welche die Kosten für einen Breitbandkabelanschluss auf ihre Mieter umlegte, indem sie die hierfür anfallenden Gebühren über die Nebenkosten abrechnete. Dies beruhte auf dem sogenannten Nebenkostenprivileg für Vermieter, wonach eine solche Umlegung der Kosten unabhängig davon, ob der jeweilige Mieter den Kabelanschluss tatsächlich nutzt, möglich ist. Ein vom Mietverhältnis unabhängiges Kündigungsrecht hinsichtlich dieses Anschlusses stand den Mietern für die Laufzeit des Mietvertrages nicht zu. Gegen dieses Privileg ging die Klägerin gerichtlich vor. Sie argumentierte, dass nach § 43b Telekommunikationsgesetz (TKG) ein Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten höchstens eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten haben dürfe. Überdies müsse der Abschluss eines Vertrages über eine Dauer von höchstens 12 Monate möglich sein. Weiterhin seien die Anbieter alternativer Übertragungswege durch das Nebenkostenprivileg im Nachteil. Der BGH musste sich demnach mit der Grundsatzfrage auseinandersetzen, ob Mietern nach dem Telekommunikationsgesetz ein Kündigungsrecht für einen nicht genutzten Kabel-TV-Anschluss vom Vermieter eingeräumt werden muss.

Die Vorinstanzen entschieden, dass die Umlegung der Kosten für einen Kabel-TV-Anschluss unabhängig von dessen tatsächlicher Nutzung durch den jeweiligen Mieter rechtmäßig sei. Dies beruhe darauf, dass nicht die Beklagte selbst den Breitbandkabelanschluss zur Verfügung

stelle. Vielmehr werden die Telekommunikationsdienstleistungen von einer Tochtergesellschaft erbracht, sodass gegenüber der Vermieterin kein Kündigungsrecht hinsichtlich des Kabel-TV-Anschlusses auf Grundlage des Telekommunikationsgesetzes gegeben sein müsse. Der BGH entschied sich dafür, an dieser Rechtslage zunächst nichts zu ändern. Solange es im Mietvertrag vorgesehen ist, dürfen Vermieter vorübergehend weiterhin die Kosten für einen Breitbandkabelanschluss auf die Mieter umleiten. Allerdings stellt dies nur eine Übergangsregelung dar, die bis zum 30. Juni 2024 gelten soll.

Ab dem 1. Juli 2024 gilt das Nebenkostenprivileg als abgeschafft, sodass Mieter ab diesem Tag eine Kündigungsmöglichkeit hinsichtlich des Kabel-TV-Anschlusses eingeräumt bekommen. Weiterhin führte der BGH aus, dass die Beklagte ihre Mieter nicht länger als 24 Monate an die Telekommunikationsdienste binde. Auch sei es den Mietern möglich, die Mietverträge für eine Dauer von höchstens zwölf Monaten abzuschließen. Vielmehr seien die Mietverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden und damit ordentlich kündbar. Eine Bindung gegen den Willen der Mieter bestehe demnach nicht. Auch eine entsprechende Anwendung des § 43b TKG scheide aus, da der Gesetzgeber keine großen Wohnungsbaugesellschaften von der Regelung umfassen wollte, auch wenn diese Telekommunikationsdienstleistungen im Sinne des Gesetzes erbringen. Ein Verstoß gegen das Telekommunikationsgesetz sei deshalb insgesamt nicht gegeben.

Fazit:

Die Entscheidung des BGH ist zunächst vermieterefreundlich, da es übergangsweise bei der bisher geltenden Rechtslage bleibt. Allerdings müssen sich die Parteien ab dem 1. Juli 2024 auf die ab diesem Tag geltenden Regelungen des reformierten Telekommunikationsgesetzes umstellen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 18. Januar 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.