

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ **Schuldet der Gewerberaummieter bei coronabedingter Schließung doch die Miete?**

– LG Stuttgart, Urteil vom 19. November 2020, Az.: 11 O 215/20

→ **Erforschung eines angezeigten Mangels kein Anerkenntnis des Vermieters**

– BGH, Urteil vom 23. September 2020, Az.: XII ZR 86/18

→ Schuldet ein Gewerberaummieter bei coronabedingter Schließung die Miete?

LG Stuttgart, Urteil vom 19. November 2020, Az.: 11 O 215/20

Trotz coronabedingter Schließung bleibt der Anspruch des Vermieters auf den Mietzins aus dem Gewerberaummietvertrag in der Regel bestehen.

Die Parteien streiten über die Zahlung von Gewerberaummiete vor dem Hintergrund der „Corona-Pandemie“. Die Beklagte hat vom Kläger zu gewerblichen Zwecken Verkaufsflächen angemietet. Der monatliche Bruttomietzins ist jeweils bis zum 5. eines Monats im Voraus an den Kläger (Vermieter) zu entrichten. Infolge der Corona-Pandemie musste die Beklagte vom 18. März 2020 bis zum 20.04.2020 aufgrund der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-COV-2 (CoronaVO) vom 17. März 2020 schließen. Aus diesem Grund behielt die Beklagte – trotz Zahlungsaufforderung des Klägers – die Miete für den Monat April 2020 ein. Schließlich machte der Kläger seinen Mietzinsanspruch gerichtlich geltend.

Das Landgericht (LG) Stuttgart entschied, dass Gewerbemietler auch im Falle eines Lockdowns grundsätzlich zur Entrichtung der Miete verpflichtet bleiben. Nach der Ansicht des LG Stuttgart entstehe aufgrund der Verpflichtung zur Filialschließung kein die Mietminderung begründender Sachmangel an der Mietsache. Hierfür müsse der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vereinbarten Zustand abweichen. Zwar könne auch ein öffentlich-rechtliches Gebrauchshindernis die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern und einen Sachmangel darstellen. Voraussetzung hierfür sei aber, dass die Beschränkung der konkret vermieteten Sache ihre Ursache in deren Beschaffenheit und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters hat. Beeinträchtigen hoheitliche Maßnahmen – wie hier – lediglich den geschäftlichen Erfolg des Mieters, so würden sie in dessen Risikobereich fallen und eben keinen Sachmangel darstellen. Der Vermieter sei schließlich nur dazu verpflichtet, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorausgesehene Nutzung ermöglicht. Bei Schließungen aufgrund der CoronaVO sei die Mietsache

zum vertraglich vereinbarten Zweck grundsätzlich noch geeignet. Untersagt sei lediglich der Betrieb und dieses Verwendungsrisiko habe nach Ansicht des LG Stuttgart der Gewerbemietler zu tragen.

Auch aufgrund von Unmöglichkeit nach dem allgemeinen Leistungsstörungsrecht entfalle die Zahlungspflicht des Mieters nicht. Das LG weist darauf hin, dass mit Überlassung der Mietsache ausschließlich Mietrechtsvorschriften Anwendung finden. Hiernach sei der Mieter von der Entrichtung der Miete nur für den Zeitraum befreit, in dem die Tauglichkeit zur vertragsgemäßen Nutzung aufgehoben oder vermindert ist, was vorliegend gerade nicht der Fall sei.

Zuletzt könne der Mieter auch keine Vertragsanpassung aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage verlangen. Der Mieter müsse hierfür darlegen und beweisen, dass seine Existenz bedroht ist und ein Ausnahmefall vorliegt, der zur Störung der Geschäftsgrundlage führt und somit eine Mietminderung ermöglicht. Dieser Nachweis sei der Beklagten nicht gelungen, zumal es sich lediglich um einen Zeitraum von vier Wochen handle. Zudem sei der Mieter bei Liquiditätsgespässen bereits durch Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB geschützt, der den Mieter vor der Kündigung schützt, soweit er, bedingt durch die Corona-Pandemie, seine Miete vorübergehend nicht pünktlich zu leisten im Stande war.

Fazit:

Damit teilt nun auch das LG Stuttgart die Ansicht, dass die Mietzahlungspflicht auch bei Betriebschließungen aufgrund der CoronaVO grundsätzlich bestehen bleibt und folgt damit nicht dem Landgericht München I (besprochen in der Ausgabe vom 24. November 2020), welches einen Sachmangel annahm. Die Rechtslage bleibt damit weiter unklar. Zwar ist zwischenzeitlich eine Gesetzesänderung beschlossen worden, wonach für diese Fälle eine widerlegbare Vermutung der Störung der Geschäftsgrundlage in § 313 BGB verankert werden soll. Jedoch bleibt insoweit die endgültige Gesetzesformulierung abzuwarten.

→ Erforschung eines angezeigten Mangels kein Anerkenntnis des Vermieters

BGH, Urteil vom 23. September 2020, Az.: XII ZR 86/18

Ein Angebot zur gütlichen Streitbeilegung sowie einfache Mangelerforschung durch den Vermieter stellen kein tatsächliches Anerkenntnis dar.

Die Beklagte hat von der Voreigentümerin der Klägerin Büroflächen in Berlin gemietet. Der Beklagten wurde ein einseitiges Sonderkündigungsrecht zum 12. Dezember 2016 gegen Einmalzahlung eingeräumt. Die Beklagte hat nach Anzeige eines Mangels in Form eines beißenden Geruchs in einem der Büroräume die Miete seit Juli 2015 um 10 % gemindert und am 7. Dezember 2015 das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2016 außerordentlich gekündigt. Die Klägerin macht die aufgrund der Minderung rückständige Miete, sowie die Einmalzahlung aufgrund der Kündigung geltend. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht wies die Klage jedoch ab.

Der BGH hat die Klage nunmehr an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Ein Anerkenntnis des Mangels liege nicht vor. Mithin dürften die Zahlungsansprüche der Klägerin auch nicht mit der vom Berufungsgericht zunächst gegebenen Begründung verneint werden.

Nach Ansicht des BGH kann im Nachgehen eines Mangels aufgrund einer Mängelanzeige kein Anerkenntnis des Vermieters in Bezug auf den Mangel und mithin in Bezug auf die Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gesehen werden. Im Normalfall muss der Mieter, der die Miete mindern möchte einen Mangel und eine dadurch vorhandene Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs beweisen. Ein sogenanntes tatsächliches Anerkenntnis kann jedoch eine Umkehr der Beweislast auf den Vermieter bewirken. Ein solches Anerkenntnis könne allerdings nur bei besonderen Umständen angenommen werden, die darauf hindeuten, dass der Vermieter statt aus Kulanz oder zum Zwecke gütlichen Einigung, in dem Bewusstsein handelt zur Beseitigung des behaupteten Mangels verpflichtet zu sein. Allgemein werden bei der Beurteilung drei Kriterien maßgeblich: Die

Dauer, der Umfang und die Kosten der vorgenommenen Mangelbeseitigungs- oder erforschungsarbeiten. Im zu entscheidenden Fall könne danach kein Anerkenntnis angenommen werden, da lediglich eine punktuelle, wenige Minuten dauernde Erforschung durch Öffnung von vier Fliesen in der Wand vorgenommen wurde. Dies genügt nach Ansicht des BGH gerade nicht, um ein Anerkenntnis bejahen zu können. Ein Anerkenntnis aufgrund einer derartigen Handlung ist bereits deshalb schwierig anzunehmen, weil ein Gebäudeeigentümer bereits ein generelles Erhaltungsinteresse hat und bereits deshalb einem angezeigten Mangel nachgehen wird.

Auch ein Schreiben der Rechtsanwälte der Klägerin an die Beklagte in dem der Austausch des Bodenbelags auf Kosten der Beklagten angeboten wurde vermag ein Anerkenntnis nicht zu begründen. Laut BGH würde dies dem Wortlaut des Schreibens nicht gerecht. Die Klägerin hatte nämlich ausdrücklich „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und Präjudiz zum Zwecke der einvernehmlichen Regelung der bestehenden Meinungsverschiedenheiten“ gehandelt. Dies schließt nach Ansicht des BGH die Annahme eines rechtsgeschäftlichen Schuldanerkenntnisses genauso aus, wie die Beurteilung als tatsächliches Anerkenntnis des Vermieters gegen sich selbst. Dem Mieter sollte hierdurch keine unbedingte Erfüllungsbereitschaft mitgeteilt oder seine Beweislage verbessert werden, so der BGH.

Fazit:

Vermieter müssen nach diesem Urteil nicht befürchten aufgrund von kulanter Weise durchgeführten Nachforschungen bezüglich eines angezeigten Mangels in gewöhnlichem Umfang oder durch das Anbieten einer einvernehmlichen Regelung ihre Rechtsposition zu schwächen. Sie sind auf der sicheren Seite, wenn sie in einem Angebotschreiben ausdrücklich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht handeln und klar zum Ausdruck bringen, dass es sich dabei um ein Angebot zur gütlichen Streitbeilegung handelt.

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, 22. Dezember 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
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.