

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Auch bei corona-bedingter Schließung ist Miete geschuldet!

– LG Frankfurt/Main, Urteil vom 2. Oktober 2020, Az.: 2-15 O 23/20 (noch nicht rechtskräftig)

→ Auch bei corona-bedingter Schließung ist Miete geschuldet!

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 2. Oktober 2020,
Az.: 2-15 O 23/20 (noch nicht rechtskräftig)

Staatlich verordnete Schließungen wegen COVID-19 führen weder zu einem Mietmangel noch zu Unmöglichkeit. Zudem lassen sie auch die Geschäftsgrundlage nicht entfallen.

Die Klägerin vermietet an die international tätige Beklagte Gewerberäume in Frankfurt am Main zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts. Zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie hat das Land Hessen die Schließung sämtlicher Einzelhandelsverkaufsstätten im Zeitraum vom 18. März bis zum 20. April 2020 angeordnet. Infolge der angeordneten Schließung des Betriebes musste die Beklagte erhebliche Umsatzrückgänge im März und April verzeichnen. Die Beklagte entrichtete daraufhin die Miete für den Monat April nicht.

Die Beklagte führt im Zuge des Rechtsstreits aus, im Monat April nicht zur Zahlung verpflichtet zu sein. Zudem erklärt sie die Aufrechnung mit der für den Monat März zu viel entrichteten Miete, da aufgrund der staatlich angeordneten Schließung der Geschäftsbetrieb lediglich an 14 von insgesamt 31 Tagen möglich gewesen sei.

Ohne Erfolg! Zur Begründung führt das Landgericht aus, dass Gebrauchsbeeinträchtigungen durch hoheitliche Maßnahmen nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters betreffen. Solange seitens des Vermieters die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht wird, trägt der Mieter das Verwendungsrisiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erwirtschaften zu können, allein. Hoheitliche Maßnahmen knüpfen nicht unmittelbar an die konkrete

Beschaffenheit der Mietsache an, sodass kein Sachmangel vorliegt.

Darüber hinaus liegt auch keine Unmöglichkeit im Sinne des Gesetzes vor, solange der Mieter selbst das Verwendungsrisiko trägt. Das Landgericht Frankfurt verneint zudem eine Anpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB, da nach Ansicht des Gerichts durch die zeitlich befristete Schließung keine existenziell unzumutbare Situation begründet wird. Sofern für den Mieter die Möglichkeit besteht, durch Kurzarbeit oder staatliche Hilfe Einsparungen vorzunehmen, ist die Schließung nicht als existenziell anzusehen. Des Weiteren war die Schließung auf einen eng umrissenen Zeitraum – etwa ein Monat – beschränkt. Nach diesem Zeitraum konnte der Mieter seine Geschäftstätigkeit wieder aufnehmen.

Fazit:

Das Urteil zeigt, dass der Gesetzgeber mit der Möglichkeit der Kurzarbeit und der Inanspruchnahme staatlicher Hilfen eine abschließende Regelung getroffen hat, die zugleich eine Sperrwirkung im Hinblick auf eine Anpassung nach § 313 BGB entfaltet. Im Hinblick auf dennoch zwischen den Mietparteien vereinbarte Erleichterungen und sonstige Abweichungen vom Mietvertrag ist dringend auf die Einhaltung der Schriftform, d.h. im Zweifel den Abschluss eines Nachtrages zum Mietvertrag zu achten.

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, 27. Oktober 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
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.