

Anpassung der Geschäftsraummiete wegen Coronabedingter Schließung – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Heidelberg (LG Heidelberg) vom 30.07.2020, 5 U 66/20

I.

Die Corona-Pandemie hat in den Monaten April – Juni 2020 bereits dazu geführt, dass viele Geschäfte schließen mussten. Auch in Zukunft kann nicht ausgeschlossen werden, dass zur Bekämpfung der Corona-Pandemie erneut Geschäftsräume geschlossen werden müssen. Sowohl für Vermieter wie auch Mieter stellt sich dann die Frage, ob die vertraglich vereinbarte Miete weitergezahlt werden muss. Die Entscheidung des LG Heidelberg beschäftigt sich mit dieser Frage.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Geschäftsraummietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagte hatte Räume zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts angemietet. Die Beklagte ist weltweit tätig. Aufgrund der Corona-Pandemie wurden die angemieteten Geschäftsräume in der Zeit vom 18.03.2020 - 19.04.2020 geschlossen. Ein Großteil der Belegschaft wurde in Kurzarbeit geschickt. Nachdem die Beklagte die Miete für April 2020 nicht gezahlt hat, machen die Kläger mit der vorliegenden Klage EUR 5.081,98 geltend. Das LG Heidelberg hat die Beklagte vollumfänglich verurteilt. Sie könne weder mindern, noch liege Unmöglichkeit vor. Auch eine Vertragsanpassung scheidet aus, die da ein Festhalten an der vertraglich vereinbarten Miete nicht unzumutbar sei.

III.

Durch einen Gewerberaummietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, Räume zu dem vertraglich vereinbarten Zweck zur Verfügung zu stellen. Der Mieter verpflichtet sich im Gegenzug die vertraglich vereinbarte Miete zu zahlen. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen massiven Einschränkungen des Wirtschaftslebens stellt sich für Vermieter und Mieter die Frage, ob die vertraglich vereinbarte Miete weiter unverändert zu zahlen ist.

1.

a)

Eine Veränderung der Miete könnte sich ergeben, wenn der Mieter zur Minderung berechtigt ist. Dazu müsste aber ein Mangel des Mietobjektes vorliegen. Ein Mangel liegt vor, wenn ein Vergleich zwischen der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit und der tatsächlichen Istbeschaffenheit eine negative Abweichung ergibt.

Für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher wichtig, die Sollbeschaffenheit im Mietvertrag so genau wie möglich zu bezeichnen. Zählt ein bestimmtes Merkmal – etwa eine bestimmte Leistungsfähigkeit der Klimaanlage - nicht zur Sollbeschaffenheit scheidet ein Mangel aus. Umgekehrt würde ein Mangel vorliegen, wenn das streitige Merkmal zur Sollbeschaffenheit gezählt wird.

b)

Bei den Auswirkungen der Corona-Pandemie und insbesondere einer behördlich angeordneten Schließung der Geschäftsräume muss unterschieden werden:

Erfolgt die Schließung, weil die Behörde bestimmte bauliche Maßnahmen verlangt (etwa Einbau einer Lüftungsanlage zur Sicherstellung dass die Atemluft hinreichend sicher gereinigt wird) und ist der Einbau dieser Maßnahmen aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Mietobjektes nicht möglich, kann ein Mangel vorliegen, der dem Mietobjekt selbst anhaftet.

Erfolgt die Schließungsanordnung allerdings unabhängig vom baulichen Zustand des Mietobjektes – etwa, weil auf eine bestimmte Tätigkeit (zum Beispiel Saunabetrieb) abgestellt wird ist das Mietobjekt selbst mangelfrei, sodass keine Minderung in Betracht kommt.

2.

Bei einer behördlich angeordneten Schließung kann auch daran gedacht werden, dass die Erfüllung des Mietobjektes unmöglich geworden ist. Der Vermieter kann aber das Mietobjekt weiterhin dem Mieter zur Verfügung stellen, Unmöglichkeit liegt damit nicht vor. Ob die Tatsache, dass der Betrieb nicht ausgeübt werden kann eine Anpassung der Miete auslöst ist vielmehr nach dem Gewährleistungsrecht entschieden werden. Maßgeblich ist, ob ein Mangel vorliegt.

3.

Nicht nur für Mietverhältnisse, sondern für jedes Vertragsverhältnis, das über einen längeren Zeitraum laufen soll, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Vertragsanpassung verlangt werden (§ 313 BGB):

Dies setzt aber voraus, dass sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben. Ob die Corona-Pandemie diese schwerwiegende Änderung der Vertragsgrundlage ist, ist noch nicht obergerichtlich geklärt. Das LG Heidelberg hat in der Entscheidung dies zwar tendenziell bejaht, es aber im Ergebnis offengelassen, da die weiteren Voraussetzungen für eine Vertragsanpassung nicht vorlagen. Es gibt gute Argumente anzunehmen, dass die Corona-Pandemie eine schwerwiegende Änderung der Vertragsgrundlage darstellt. Die Corona-Pandemie hat zu Einschränkung des Wirtschaftslebens und des sonstigen Lebens geführt, wie sie seit dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr beobachtet wurden. Grundlage der Abschlüsse von Verträgen vor März 2020 dürfte aber ein Wirtschaftssystem gewesen sein, welches mehr oder weniger reibungslos und ohne pandemiebedingte Einschränkungen funktioniert. Ob von den oberen Gerichten dieser Einschätzung geteilt wird bleibt aber abzuwarten.

Weitere Voraussetzung für eine Anpassung nach § 313 BGB ist auch, dass der Vertragspartei welche die Anpassung verlangt, unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Das LG Heidelberg hat es hier nicht ausreichen lassen, dass ein Umsatzrückgang von fast 50% vorgelegen hat. Insbesondere da die Mieterin ein weltweit agierendes Unternehmen mit vielen Filialen ist, erwartete das LG Heidelberg einen detaillierteren Vortrag welche Auswirkungen die Geschäftsschließung genau auf die finanzielle Lage des Gesamtunternehmens hatte. Für den Mieter, der eine Reduzierung seiner Miete nach § 313 BGB erreichen will bedeutet dies, dass es nicht ausreicht, nur auf den Umsatzrückgang hinzuweisen. Vielmehr muss ein detaillierter Vortrag dazu erfolgen, welche Rücklagen vorhanden sind, und welche Auswirkungen sich durch den Umsatzrückgang auf die finanzielle Situation insgesamt ergeben.

4.

Für Mieter, aber auch für Vermieter zeigt die Entscheidung des LG Heidelberg wie wichtig es ist, bereits im Mietvertrag zu regeln, was im Falle Coronabedingter Schließungen gelten soll. Nach der derzeitigen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wieder zu behördlich angeordneten Schließungen kommt. Insbesondere bei Verträgen, die nach dem 18.03.2020 abgeschlossen worden sind, wird zukünftig argumentiert werden, dass die Auswirkungen von Corona bekannt waren und ein Vertrag, der dennoch in Kenntnis dieser Umstände ohne entsprechende Regelung abgeschlossen worden ist, nicht mehr nach § 313 BGB verändert werden kann, wenn es wieder zu Schließungen kommt. Auch bei Verträgen die vor dem 18.03.2020 geschlossen wurden, ist keineswegs gesichert,

dass eine Anpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage erfolgen kann. Mieter müssen sich daher im Vertrag durch Regelungen schützen, wenn sie Anpassungsmöglichkeiten erhalten wollen.

Auch Vermieter sollten proaktiv bereits im Mietvertrag Regelungen treffen. Genauso wenig wie Mieter darauf vertrauen können, dass nach § 313 BGB eine Anpassung des Mietvertrags erfolgt, können Vermieter darauf vertrauen, dass keine Anpassung erfolgt. Das LG Heidelberg hat tendenziell eine wesentliche Änderung der Umstände bejaht, sodass die erste Voraussetzung des § 313 BGB erfüllt ist. Je nach Einzelfall kann auch eine Vertragsanpassung erfolgen. Durch eine Regelung im Mietvertrag kann dies gegebenenfalls verhindert werden.

IV.

Bei behördlich angeordneten Schließungen von Geschäftsräumen kommt eine Anpassung der Miete nach § 313 BGB in Betracht. Der Hinweis auf Umsatzrückgänge allein wird aber nicht ausreichend sein. Vielmehr ist eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Gesamtsituation notwendig. Um hier keine Fehler zu machen, die später zu finanziellen Nachteilen führen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.