

Herabsetzung der Miete wegen Corona – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 22.09.2020, 3 O 4495/20

I.

Der seit 03.11.2020 geltende „Lockdown light“ wirft u.a. erneut die Frage auf, ob ein gewerblicher Mieter – welcher das von ihm angemietete Ladenlokal wegen der Beschränkungen zur Bekämpfung des Corona-Virus nicht öffnen darf - die Miete herabsetzen kann. In der besprochenen Entscheidung wird dies vom Landgericht München I bejaht.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen gewerblichen Mietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagte hatte von der Klägerin in der Münchner Innenstadt Gewerberäume zum Betrieb eines Ladengeschäftes für hochwertige Möbel und Möbelaccessoires angemietet. Die Beklagte hat für die Monate April – Juni 2020 die Miete um 100% gekürzt, da sie wegen der Beschränkungen zur Bekämpfung des Corona-Virus das Ladenlokal nicht habe betreiben dürfen.

Das LG München I hat in der besprochenen Entscheidung den Beklagten folgende Minderungsquoten zugesprochen: 80% für April 2020, 50% für Mai 2020 und 15% für Juni 2020. Die fehlende Nutzbarkeit aufgrund der behördlichen Schließungsanordnungen sei ein Mangel der Mietsache. Es liege auch eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, die zu einer entsprechenden Herabsetzung der Miete führe.

III.

1.

Die Entscheidung des LG München I ist die erste Entscheidung, die eine Mangelhaftigkeit des Mietobjektes wegen der behördlichen Schließungsanordnungen bejaht. Es bleibt abzuwarten, ob die mit Sicherheit folgende Berufung dies bestätigt. Jedenfalls dann, wenn die Schließung nicht wegen Gründen erfolgt, die der Mietsache selbst anhaften kann nicht davon ausgegangen werden, dass andere Gerichte diese Entscheidung folgen.

Beispiel: 1. M mietet von V ein Ladenlokal zum Betrieb Verkauf von Möbeln. Ohne Umbauten ist es in dem Ladenlokal nicht möglich, die nach den einschlägigen Coronaverordnungen einzuhaltenden Abstandsflächenregeln einzuhalten.

2. M hat von V ein Ladenlokal zum Betrieb einer Gaststätte gemietet. Die Landesregierung des Bundeslandes in dem sich das Ladenlokal befindet erlässt eine Rechtsverordnung, wonach ab 02.11.2020 der Betrieb von Gaststätten ausnahmslos verboten wird bis 30.11.2020.

In Beispiel 1 könnte M sein Ladenlokal weiterbetreiben, wenn die Abstandsregeln eingehalten werden. Da dies ohne Umbauten des Objektes nicht möglich ist liegt ein Umstand vor, welcher der Mietsache selbst anhaftet, sodass ein Mangel in Beispiel 1 gegeben ist. In Beispiel 2 wird dagegen der Betrieb von Gaststätten allgemein untersagt, ohne dass es auf das jeweilige Mietobjekt ankommt. Ein Mangel liegt daher nicht vor.

2.

Weiter hat das LG München I ohne vertiefte Prüfung in einem Satz eine Störung der Geschäftsgrundlage angenommen mit der Folge, dass die Miete in gleicher Höhe wie bei der Minderung herabzusetzen sei. Auch hier ist fraglich, ob andere Gerichte dieser sehr mieterfreundlichen Linie folgen. Das Landgericht Heidelberg hat in einer Entscheidung vom 30.07.2020

einen detaillierten Vortrag des Mieters verlangt, welche Auswirkungen die Schließung genau auf die finanzielle Lage des Gesamtunternehmens gehabt habe. In der Entscheidung des LG Heidelberg ging es zwar um ein weltweit tätiges Unternehmen. Auch bei kleineren Mietern ist es aber naheliegend, dass die Gerichte einen genauen Vortrag dazu erwarten, warum es nicht möglich war die Miete zu zahlen.

IV.

Auch wenn mit der Entscheidung des LG München I erstmals eine Entscheidung vorliegt, die bereits allgemeine Schließungsanordnungen wegen der Coronapandemie als Mangel ansieht, ist weiterhin davon ausgehen, dass ohne detaillierten Vortrag zu den Auswirkungen der Coronapandemie keine Herabsetzung der Miete erreichbar ist. Damit hier keine Fehler gemacht werden die mit finanziellen und rechtlichen Nachteilen verbunden sind 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.