

Kann ein coronabedingter Lockdown die Kündigung eines Gewerbemietvertrages rechtfertigen? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Kaiserslautern (LG Kaiserslautern) vom 03.04.2021, 4 O 284/20

I.

Für Mieter von Gewerberäumen stellt sich aufgrund der Beschränkungen durch die Coronapandemie die Frage, ob die vertraglich vereinbarte Miete reduziert werden kann. Gegebenenfalls stellt sich sogar die Frage, ob der Gewerbemietvertrag wegen der Coronapandemie vorzeitig gekündigt werden kann. Mit dieser Frage hatte sich das LG Kaiserslautern zu beschäftigen.

II.

Klägerin und Beklagte waren durch einen Pachtvertrag für eine Gaststätte miteinander verbunden. Mit Schreiben vom 07.04.2020 ist dieser Vertrag durch die Beklagten fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt worden. Zur Begründung wurde auf die Coronapandemie verwiesen.

Mit der Klage macht der Kläger rückständige Pacht geltend. Das LG Kaiserslautern hat diese Klage abgewiesen. Durch die Beschränkung der Coronapandemie sei den Beklagten die Pachtsache entzogen worden, weshalb sie zur fristlosen Kündigung berechtigt seien.

III.

Mieter sollten diese Entscheidung des LG Kaiserslautern mit Vorsicht genießen:

Zwar ist richtig, dass eine fristlose Kündigung unter anderem möglich ist, wenn dem Pächter der vertragsgemäße Gebrauch der Pachtsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Ebenso wie bei Mängeln ist aber ein Korrektiv notwendig: Die Schließung der Gaststätte ist hier nicht wegen Umständen erfolgt, die speziell mit der Gaststätte zu tun hatten. Vielmehr war allen Gaststätten in dem betreffenden Bundesland durch die Beschränkungen der Coronapandemie verboten, Gäste zu bewirten und allerhöchstens zulässig Speisen abzuholen. Es ist daher diskutabel, ob hier tatsächlich wie vom LG Kaiserslautern angenommen ein Entzug des Gebrauchs der Pachtsache vorliegt.

Allerdings kann die Coronapandemie die vorzeitige Beendigung eines Gewerberaummietvertrages (oder auch eines Pachtvertrages) rechtfertigen. Haben sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung berücksichtigt hätten, kann die Anpassung des Vertrages verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Ist eine Anpassung des Vertrages nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, kann bei einem Gewerberaummietverhältnis ein Recht zur Kündigung bestehen.

Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich klargestellt, dass die Coronapandemie eine schwerwiegende Veränderung von Umständen darstellt, die zur Vertragsgrundlage geworden sind. Dies führt in erster Linie dazu, dass der Vertrag anzupassen ist, insbesondere die Miete gegebenenfalls herabgesetzt werden muss. In Ausnahmefällen kann aber auch ein Recht zur Kündigung bestehen, zum Beispiel wenn die Herabsetzung der Miete für den Vermieter nicht zumutbar wäre. Im Regelfall wird aber der Mieter nur eine Herabsetzung der Miete verlangen können.

IV.

Die Beschränkungen der Coronapandemie stellen eine schwerwiegende Veränderung der Vertragsgrundlagen dar. Unter Umständen kann der Mieter eine Anpassung des Vertrages verlangen.

Diese wird in erster Linie in einer Herabsetzung der Miete bestehen. In Ausnahmefällen kommt aber auch eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung in Betracht. Ob im Einzelfall eine Vertragsanpassung möglich ist und in welcher Form bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.