

Veränderung des vereinbarten Mietzinses wegen Corona? – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 07.08.2020, 2 – 05 O 160/20

I.

Der durch die Corona-Pandemie verursachte Lockdown im März 2020 hat für erhebliche Einbußen bei gewerblichen Mietern geführt. Auch jetzt ist nicht auszuschließen, dass zur Bekämpfung der Corona-Pandemie erneut Geschäfte schließen müssen. Für Vermieter und Mieter stellt sich die Frage, ob die Corona-Pandemie zu einer Änderung des Mietzinses führen kann. Das LG Frankfurt/Main beschäftigt sich in der besprochenen Entscheidung mit dieser Frage.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Gewerbemietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagte betreibt in dem angemieteten Objekt ein Brillengeschäft, wie auch an insgesamt knapp 20 anderen Standorten. Ferner betreibt sie einen aktiven Onlinehandel. Während des Lockdowns konnte die Beklagte ihre Ladengeschäfte nicht öffnen. Sie zahlte die Mieten für April 2020 und Mai 2020 erst nachdem die Kläger jeweils eine entsprechende Zahlungsklage erhoben hatte. Nachdem die Kläger die entsprechenden Klagen für erledigt erklärt haben, hat das LG Frankfurt/Main der Beklagten die Kosten für diese Verfahren auferlegt. Durch die vorbehaltlose Zahlung der Mieten hätte die Beklagte sich freiwillig in die Rolle des Untergebenen begeben. Außerdem liege das Verwendungsrisiko der Mietsache grundsätzlich beim Vermieter. Auch der Gesetzgeber habe mit der Kündigungssperre bei Coronabedingter Nichtzahlung der Mieten zum Ausdruck gebracht, dass hieran nichts geändert werden solle. Die Beklagte habe daher die Kosten zu tragen.

III.

1.

Der Vermieter verpflichtet sich durch den Mietvertrag, dem Mieter die vereinbarte Mietsache zu überlassen. Der Mieter verpflichtet sich umgekehrt die vereinbarte Miete zu zahlen.

Durch den Lockdown und die weiteren Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie stellt sich die Frage, ob Mieter erfolgreich eine Verringerung der vereinbarten Miete verlangen können, wenn sie Coronabedingt die Mietsache nicht nutzen können.

Das LG Frankfurt/Main hat es sich in der Entscheidung relativ einfach gemacht. Es hat lediglich darauf abgestellt, dass die Nachzahlung der Miete jeweils vorbehaltlos erfolgte und der Gesetzgeber keine Aussetzung der Zahlungspflicht in dem Anfang April 2020 verabschiedeten Maßnahmenpaket zur Bekämpfung der Auswirkungen der Corona-Pandemie vorgesehen habe. Richtig daran ist, dass für Mieter sich an der grundsätzlichen Pflicht zur Zahlung der Miete nichts geändert hat. Aus den Entscheidungsgründen ist aber nicht ersichtlich, ob seitens der Beklagten eine Reduzierung der Miete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage angesprochen wurde. Das LG Frankfurt/Main jedenfalls hat sich damit nicht auseinandergesetzt.

Im Ergebnis dürfte aber die Entscheidung des LG Frankfurt/Main zutreffend sein. Eine Änderung der Miete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage setzt unter anderem voraus, dass eine Anpassung der Miete wegen veränderter Umstände für den anderen Vertragspartner zumutbar ist. Seitens des Mieters muss hierzu detailliert vorgetragen werden, warum er zur Zahlung der Miete aufgrund der Corona-Pandemie nicht in der Lage war. Alleine der Hinweis darauf, dass durch behördliche Anordnungen die Ladenlokale zu schließen waren dürfte nicht ausreichen. Für Mieter ergibt sich daher die Notwendigkeit umfassend zur finanziellen Situation vorzutragen (vgl. hierzu auch meinen Beitrag [„Anpassung der Geschäftsraummietsache wegen coronabedingter Schließung“](#)).

2.

Beachtenswert es auch die weitere Begründung des LG Frankfurt/Main, dass die Beklagte die Kosten zu tragen habe, weil sie die Mieten später vorbehaltlos nachgezahlt habe. Für Mieter bedeutet dies, dass sie sicherheitshalber bei der Nachzahlung durch entsprechende Vermerke in dem Verwendungszweck klarstellen müssen, dass sie sich die Übertragung der Kostenlast auf den Vermieter vorbehalten.

IV.

Mieter müssen grundsätzlich auch bei einer coronabedingten Schließung des Mietobjektes die vertraglich vereinbarte Miete weiterzahlen. Es kommt in Betracht, dass die Miete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzupassen ist. Hierzu muss der Mieter aber umfassend zu seinen finanziellen Möglichkeiten vortragen. Um hierbei und auch bei der Nachzahlung der Miete keine Fehler zu machen, die später zu finanziellen oder rechtlichen 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.