

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

LOCKDOWN KANN ZUR KÜRZUNG DER MIETE BERECHTIGEN

KG Berlin, Urteil vom 01.04.2021 - 8 U 1099/20

In einem Mietrechtsstreit macht der Vermieter einen Anspruch auf ausstehende Miete für Geschäftsräume geltend, die der Mieter mit der Begründung nicht gezahlt hatte, dass er seine Spielhalle aufgrund des behördlich angeordneten Corona-Lockdowns nicht habe nutzen können.

Das KG stellt zunächst fest, dass ein Anspruch auf den Mietzins dem Grunde nach besteht. Anderes folgt insbesondere nicht aus dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27.03.2020, das sich nur auf das Kündigungsrecht des Vermieters bezieht. Die behördliche Schließung des Geschäftsbetriebs stellt auch keinen zur Minderung des Zinses berechtigenden Mangel der Mietsache dar. Sie führt aber zu einer schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 BGB, die zur Anpassung der Mietzinshöhe führt. Ein Festhalten am Vertrag kann dem Mieter nicht zugemutet werden, da es nicht um das "normale" Risiko der Verwendung des Mietobjekts geht. Der Lockdown stellt stattdessen einen potenziell existenzgefährdenden Eingriff dar, der außerhalb der Verantwortungssphäre beider Vertragsparteien liegt. Die Nachteile sind unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls solidarisch von beiden Vertragsparteien zu tragen. Daher ist eine Reduktion des Mietzinses auf 50 % angemessen.

Bedeutung für die Praxis

Wie das KG haben bereits zahlreiche weitere Instanzgerichte in behördlichen Betriebs-schließungen wegen Corona einen Wegfall der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 BGB gesehen. Nach der Gegenansicht bedarf es der Feststellung einer konkreten Existenzbedrohung des Mieters. Es bleibt abzuwarten, wie der BGH die ihm vorliegende Frage entscheiden wird. Die Mietzinskürzung sollte daher möglichst mit der Darlegung der konkret existenzbedrohlichen Lage verbunden werden.

Das LG Kaiserslautern (Urteil vom 03.05.2021 – 4 O 284/20) hat jüngst bei corona-bedingter Schließung einer Gaststätte ein Recht des Pächters zur außerordentlichen Kündigung anerkannt. Die behördliche Gebrauchsbeschränkung stelle einen Mangel dar, da der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht möglich sei. Ob sich diese Rechtsansicht durchsetzen wird, ist allerdings sehr fraglich, da hoheitliche Maßnahmen nach der bislang vorherrschenden Rechtsprechung nur dann einen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar an die Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mietsache anknüpfen.