

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG München I, Endurteil vom 22.09.2020 (3 O 4495/20)</p>	<p>Verkaufsräume eines Einzelhandelsgeschäfts</p>	<p>Ja.</p>	<p>Das Gericht sieht für den Monat April 2020 eine Minderung der Gewerbemiete von 80 %, für den Monat Mai 2020 von 50 % und für den Monat Juni 2020 - trotz Öffnung und nur aufgrund der Einhaltung von Hygienekonzepten - noch eine Minderung von 15 % der Miete als berechtigt an.</p> <p>Anspruchsgrundlagen: Laut dem Gericht sind die Anspruchsgrundlagen für die Mietreduzierung sowohl § 536 BGB (Mietminderung bei Sachmangel) als auch § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage), wobei laut Gericht die Anwendung des § 536 BGB vorrangig erscheint.</p>
<p>LG München I, Endurteil vom 05.10.2020 (34 O 6013/20)</p>	<p>Galerie für künstlerische Fotografien</p>	<p>Ja.</p>	<p>Der Mietzahlungsanspruch des Vermieters gegen die Beklagten war hier laut Gericht anzupassen. Das Gericht hat die Vertragsanpassung so vorgenommen, dass der Mietzins für eineinhalb Monate nur die Hälfte des regulären Mietzinses beträgt. Das Gericht hat insgesamt eineinhalb Monate zugrunde gelegt, obwohl die Schließung etwas kürzer ausgefallen ist. Das Gericht hat hierbei die besonderen Umstände vor Schließung und nach Wiedereröffnung mitberücksichtigt.</p> <p>Anspruchsgrundlage: Laut dem Gericht ist § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) die Anspruchsgrundlage für die Mietreduzierung. Einen Minderungsanspruch gemäß § 536 BGB hat das Gericht nicht thematisiert.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG Mönchengladbach, Urteil vom 02.11.2020 (12 O 154/20)</p>	<p>Verkaufsräume eines Einzelhandelsgeschäfts</p>	<p>Ja.</p>	<p>Das Gericht hat eine Minderungsquote von 50 % im Wege der Vertragsanpassung für den Zeitraum der Komplettschließung des betroffenen Einzelhandelsgeschäfts angenommen (18.03.2020 bis 19.04.2020). Für den Zeitraum nach der Komplettschließung, also ab Wiedereröffnung unter Auflagen, hat das Gericht keine Mietreduzierung im Wege einer Vertragsanpassung angenommen</p> <p>Anspruchsgrundlagen: Laut dem Gericht ist § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) die Anspruchsgrundlage für die Mietreduzierung. Laut dem Gericht ergibt sich kein Minderungsanspruch aus § 536 BGB.</p>
<p>LG Köln, Hinweis vom 01.09.2020 (19 O 69/18)</p>	<p>Nicht bekannt.</p>	<p>Der Rechtsstreit wurde durch einen Vergleich beigelegt.</p>	<p>Das Gericht hat in einem Hinweis seine vorläufige Rechtsauffassung dargelegt: In Bezug auf die widerklagend geltend gemachten Mietzinsansprüche für April bis Juni 2020 komme nach Auffassung der Kammer eine – als Einrede nach § 242 BGB zu berücksichtigende – Reduktion auf die Hälfte wegen durch die Covid-19-Pandemie-bedingten Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB in Betracht.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p style="color: green; margin: 0;">LG Kempten, Endurteil vom 07.12.2020 (23 O 753/20)</p>	<p>Einzelhandelsgeschäft</p>	<p style="color: green; margin: 0;">Ja.</p>	<p>Das Gericht hat eine Minderungsquote von 50 % für die betreffenden Monate (April 2020 und Mai 2020) angenommen. Der Mietzinsanspruch des Klägers sei laut Gericht teilweise erloschen.</p> <p>Anspruchsgrundlagen: Die Schließung des Einzelhandels der Beklagten aufgrund des staatlich angeordneten Covid-19-Lockdowns stelle laut Gericht einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 BGB dar. Die Beklagte könnte laut Gericht zudem Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB verlangen. Grundsätzlich gingen die mietvertraglichen Regelungen § 313 BGB vor (Palandt § 313 BGB Rn.13). Aus Art. 240 § 2 Abs. 4 Nr.1 EGBGB sowie dem FAQ zum Schutz für Mieterinnen und Mieter ergebe sich, dass der Mietzins grundsätzlich weiter fällig bleibt. Etwaige Minderungen und Anpassungen richten sich weiterhin nach den vertraglichen Vereinbarungen und gesetzlichen Regelungen. Da weder ein vollständiges Entfallen der Miete noch eine Verlagerung des Risikos der Betriebsuntersagung auf den Vermieter angemessen seien, erscheint nach Auffassung des Gerichts eine Anpassung auf die Hälfte der Miete angemessen. In der Corona-Pandemie habe sich ein Risiko verwirklicht, das weder dem Mieter noch dem Vermieter vollständig aufzubürden sei.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbetreibers aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p style="color: green; margin: 0;">OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021 (5 U 1782/20)</p>	<p>Einzelhandelsgeschäft</p>	<p style="color: green; margin: 0;">Ja.</p>	<p>Ein Einzelhändler, der sein Geschäft aufgrund coronabedingter Schließungsanordnung nicht öffnen durfte, muss für das Ladenlokal nur 50% der Kaltmiete zahlen, entschied das Oberlandesgericht Dresden mit Urteil vom 24.02.2021. Die Beklagte hat die Miete für den Monat April 2020 nicht gezahlt. Sie beruft sich darauf, dass sie in der Zeit vom 19.03.2020 bis einschließlich 19.04.2020 ihr Geschäft coronabedingt nicht öffnen durfte. Sie ist der Ansicht, dass die Miete für den Zeitraum der Schließung auf "Null" reduziert sei und beruft sich dabei auf einen Mangel des Mietobjekts, hilfsweise auf Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung höchsthilfsweise auf eine Reduzierung der Miete im Weg der Anpassung des Mietvertrages nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage. Das Landgericht sah keinen Grund für die Einbehaltung der Miete und verurteilte die Beklagte zur vollständigen Zahlung.</p> <p>Anspruchsgrundlage: Das Oberlandesgericht hat der von der Beklagten eingelegten Berufung zum Teil stattgegeben. Zwar könne sich die Beklagte nicht auf einen Mangel des Mietobjekts oder die Vorschriften der Unmöglichkeit berufen. Infolge des Auftretens der Corona-Pandemie und der staatlichen Schließungsanordnung sei jedoch von einer Störung der Geschäftsgrundlage im Sinn von § 313 Abs. 1 BGB auszugehen, die eine Anpassung des Mietvertrages erforderlich mache. Dazu sei eine Reduzierung der Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung auf die Hälfte geboten. Dies sei gerechtfertigt, weil keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt oder sie vorhergesehen habe. Es sei daher im vorliegenden Fall angemessen, die damit verbundene Belastung gleichmäßig auf beide Parteien zu verteilen.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 19.03.2021 (2 U 143/20)</p>	<p>Einzelhandelsgeschäft</p>		<p>Die Klägerin begehrte rückständige Gewerberaummiete für ein Geschäft in Bad Homburg für die Monate April, Mai und Juni 2020 während der Zeit des ersten Lockdowns. Aufgrund der Vierten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus war der beklagten Mieterin die Nutzung der Räume vom 18.3. bis 19.4.2020 unmöglich und in der Zeit vom 20.4.2020 an nur sehr eingeschränkt möglich. Die Umsätze der Beklagten brachen ab März ein. Einer Bitte nach Mietminderung kam die Klägerin nicht nach. Die Beklagte zahlte die Miete in der Zeit April bis Juni 2020 nur teilweise. Die Vermieterin hat daraufhin im Wege des Urkundsprozesses unter Vorlage des Mietvertrages die ausstehenden Mietbeträge eingeklagt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte vor dem OLG keinen Erfolg. Die Mietsache habe laut dem Gericht insbesondere keine zur Minderung berechtigten Mangel aufgewiesen. Im hier vorliegenden Urkundenverfahren könne auch nicht festgestellt werden, dass die Mieterin wegen einer „schwerwiegenden Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages Herabsetzung des Mietzinses verlangen“ könne. Diese Einwendung sei im Urkundenprozess unstatthaft, da der Beweis nicht mit den dort zulässigen Beweismitteln geführt werden könne. Tatsächlich habe sich allerdings die Geschäftsgrundlage des Mietvertrages durch die „Folgen der Naturkatastrophe der COVID-19-Pandemie schwerwiegend“ geändert. Die Parteien seien davon ausgegangen, dass während der Vertragslaufzeit Folgen einer solchen Pandemie nicht einträten. Es sei davon auszugehen, dass die Parteien, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, Regelungen hierfür vereinbart hätten. Im hiesigen Urkundenprozess könne die Beklagte aber nicht eine Anpassung des Vertrages verlangen, da sie den Beweis für die von ihr vorgetragene Umstände nicht mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln antrete. Die Einwände können im Nachverfahren zu würdigen sein. Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Der Senat hat wegen grundsätzlicher Bedeutung die Revision zugelassen.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.02.2021 (7 U 109/20)</p>	<p>Einzelhandelsgeschäft</p>	<p>Nein.</p>	<p>Ein Einzelhändler, dessen Ladenlokal im Corona-Lockdown für den Publikumsverkehr geschlossen werden musste, kann seine Mietzahlung nicht ohne Weiteres aussetzen oder reduzieren. Hierfür müssten besondere Einzelfallumstände vorliegen, die zu einer Unzumutbarkeit der Mietzahlung führen, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe und wies damit die Berufung einer Einzelhandelskette unter Zulassung der Revision zurück. Zwar komme eine Unzumutbarkeit der vollständigen Mietzahlung unter dem Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht. Dies setze jedoch voraus, dass die Inanspruchnahme des Mieters zu einer Vernichtung seiner Existenz führen oder sein wirtschaftliches Fortkommen zumindest schwerwiegend beeinträchtigen würde und auch die Interessenlage des Vermieters eine Vertragsanpassung erlaube. Hierfür wäre eine Prüfung der Umstände des Einzelfalls erforderlich, bei der unter anderem der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensationen durch Onlinehandel oder durch öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen zum Beispiel durch Kurzarbeit sowie fortbestehende Vermögenswerte durch weiterhin verkaufbare Ware zu berücksichtigen seien. Solche besonderen Umstände, die zu einer Unzumutbarkeit der Mietzahlung führen könnten, habe die Beklagte nicht in ausreichender Weise geltend gemacht.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG München I, Urteil vom 12.02.2021 (31 O 11516/20)</p>	<p>Einzelhandelsgeschäft (C&A)</p>	<p>Nein.</p>	<p>Das Gericht verneinte einen Sachmangel. Das Verwendungsrisiko könne nicht auf den Vermieter abgewälzt werden, heißt es in der Entscheidung. Auch eine Anpassung des Mietvertrags sah der Richter nicht als zwingend an. Dafür hätte die Mietzahlung für C&A unzumutbar sein müssen, was er allerdings verneinte. Eine Rücklage in Höhe einer Monatsmiete zu bilden, sei "generell und auch auf Basis der Ergebnisse aus den vorangegangenen drei Geschäftsjahren" für das Unternehmen zumutbar. Wie hoch die einbehaltene Monatsmiete war, teilte das Gericht nicht mit. Einen Anhaltspunkt gibt allerdings der Streitwert, der bei gut einer Million Euro lag. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Zudem betonte das Gericht, dass es sich um eine Einzelfallentscheidung handle.</p>
<p>LG München I, Urteil vom 25.01.2021 (31 O 7743/20)</p>	<p>Hotel</p>	<p>Nein.</p>	<p>Die Miete war nach Ansicht des Gerichts nicht zu mindern. Ein die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebender Mangel i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB liegt laut Gericht nicht vor. Die Maßnahme finde ihre Ursache weder im Zustand noch in der Beschaffenheit des streitgegenständlichen Mietobjekts, sondern darin, dass Mitarbeiter und Kunden zur weiteren Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus beitragen könnten. Die Klägerin trifft nach Ansicht des Gerichts insofern mangels entsprechender vertraglicher oder gesetzlicher Regelung keine Pflicht, Abhilfe zu schaffen. Da die Pandemie außerhalb jeglicher Einflussmöglichkeit der Parteien liegt, ließe sich eine solche Pflicht der Klägerin auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung begründen. Die Beklagte könne aufgrund der hier vorliegenden besonderen Umstände des Einzelfalls auch nicht im Rahmen des § 313 Abs. 1 BGB eine Reduzierung der Miete verlangen. Der Anwendungsbereich der Norm sei zwar eröffnet und auch nicht durch Art. 240 § 2 EGBGB verhindert. Die Anwendbarkeit des § 313 BGB habe der Gesetzgeber außerdem nunmehr mit Artikel 240 § 7 EGBGB klargestellt und da es sich lediglich um eine Klarstellung handele, stelle sich auch nicht die Frage nach einer Rückwirkung. Zwar hätte die Beklagte</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
			<p>grundsätzlich ein Recht auf Vertragsanpassung, die Umstände des hier zu beurteilenden Einzelfalls führen nach Ansicht des Gerichts aber zu einer Ausnahme und damit zur Aufrechterhaltung der vollen Mietzahlungspflicht der Beklagten. Zwar verlange § 313 BGB lediglich die Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag und keine Existenzgefährdung. Die Vertragsanpassung scheitere aber an den besonderen Umständen des Einzelfalls. Aus den vorgetragenen Zahlen zur wirtschaftlichen Lage der Beklagten und den weiteren Umständen ließe sich laut Gericht keine Unzumutbarkeit der vollen Mietzahlungspflicht herleiten. Im Rahmen der Risikoverteilung müsse laut Gericht berücksichtigt werden, dass die Beklagte Rücklagen in zumutbarer Höhe hätte bilden müssen, die laut Berechnungen des Gerichts die eingeklagte Miete hätten decken können.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG Lüneburg, Urteil vom 17.11.2020 (5 O 158/20)</p>	<p>Modegeschäft</p>	<p>Nein.</p>	<p>Die pandemiebedingte Betriebsschließung begründe laut Gericht insbesondere keinen zum Einbehalt des Mietzinses berechtigenden Mangel der Mietsache, weil die öffentlich-rechtliche Betriebsschließungsanordnung ihren Grund nicht in einer konkreten Beschaffenheit der Mieträume oder in betrieblichen Umständen der Mieterin habe, sondern zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung erfolgt sei, zumal das Ladenlokal für die Mieterin grundsätzlich weiter nutzbar geblieben sei und lediglich der Kundenzugang untersagt gewesen sei, dementsprechend habe die Mieterin das Geschäftshaus auch als Warenlager für den Online-Handel und die Schaufenster als Werbefläche genutzt. Ein Einbehalt des Mietzinses sei auch nicht etwa wegen einer schwerwiegenden Veränderung der Umstände gerechtfertigt. Im Rahmen der insoweit vorzunehmenden Abwägung der Interessen der Vermieterin auf der einen Seite und der Mieterin auf der anderen Seite sei zu berücksichtigen, dass das Verwendungsrisiko der Mietsache grundsätzlich die Mieterin trage, die vorliegend nicht vollständig von der Nutzung des Mietobjekts ausgeschlossen gewesen sei, während die Vermieterin uneingeschränkt für Erhaltungsmaßnahmen einzustehen habe. Eine einseitige Verlagerung des Nutzungsrisikos zu Lasten der Vermieterin sei nicht angezeigt.</p>
<p>LG Wiesbaden, Urteil vom 05.11.2020 (9 O 852/20)</p>	<p>Café</p>	<p>Nein.</p>	<p>Das Gericht hat entschieden, dass in der landesrechtlich angeordneten Schließung von Gastronomiebetrieben und Verkaufsstätten des Einzelhandels kein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt. Durch hoheitliche Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkungen könnten nur dann einen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache in Zusammenhang stehen; Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen laut Gericht in dessen Risikobereich. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet den Vermieter nur, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht, das Verwendungsrisiko trage hingegen der Mieter allein.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
			Auch mit § 313 BGB ließe sich keine Mietkürzung begründen. Es sei bereits zweifelhaft, ob § 313 BGB neben dem Mängelgewährleistungsrecht des Mietrechts überhaupt anwendbar ist. Bei der nach § 313 Abs. 1 BGB anzustellenden Abwägung ist zuvorderst von der vertraglichen Risikoverteilung auszugehen. Das Verwendungsrisiko treffe hiernach innerhalb eines Mietvertrages vertragstypischerweise den Mieter. Des Weiteren war das Gericht nicht von einer drohenden Existenzgefährdung des Mieters überzeugt.
AG Düsseldorf, Urteil vom 10.11.2020 (45 C 245/20)	Brot und Backwaren-Filiale mit Stehcafé	Nein.	Laut Gericht hat der Mieter keinen Anspruch auf Mietminderung aus § 536 Abs. 1 BGB. Die hoheitlichen Maßnahmen dienen im vorliegenden Fall dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen gesundheitlichen Gefahren. Sie knüpfen laut Gericht nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters. Die Maßnahmen stellen dabei nicht auf die konkreten baulichen Gegebenheiten ab, sondern allgemein auf die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dies Infektionen begünstigt. Daran ändere auch nichts, dass die streitgegenständlichen Gewerberäume im vorliegenden Fall zur Nutzung als „Brot und Backwaren-Filiale mit Stehcafé“ vermietet sind. Denn die Mietsache ist zu diesem Zweck weiterhin in gleicher Weise geeignet wie vor dem hoheitlichen Einschreiten. Untersagt ist lediglich dessen Betrieb und zwar losgelöst von Fragen der Beschaffenheit oder Lage der Mietsache. Dieser Umstand falle jedoch in den Risikobereich des Mieters. Auch eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme laut Gericht nicht in Betracht. Es könne dahinstehen, ob § 313 Abs. 1 BGB im vorliegenden Fall überhaupt anwendbar sei und ob die übrigen Tatbestandsvoraussetzungen vorlägen, da zumindest eine Unzumutbarkeit für die Beklagte am Festhalten des Vertrages nicht festgestellt werden könne. Eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare, zur Unzumutbarkeit führende, wirtschaftliche Beeinträchtigung habe der Mieter weder dargelegt noch bewiesen.

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>AG Köln, Urteil vom 04.11.2020 (206 C 76/20)</p>	<p>Textilgeschäft</p>	<p>Nein.</p>	<p>Laut Gericht konnte der Mietzins nicht gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert werden, da die Ursache der Nutzungsuntersagung in der Art des Betriebs lag und damit das Verwendungsrisiko des Mieters betrifft. Maßgebend für die Schließungsanordnung waren laut Gericht nicht die konkreten Gegebenheiten der Mieträumlichkeiten, sondern war ausschließlich die Art der konkreten Nutzung als Verkaufsstelle des Einzelhandels, die nicht der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln etc. dient Die Beklagte konnte und durfte die Mieträumlichkeiten weiterhin nutzen, nur nicht zu dem von ihr vordringlich beabsichtigten Verwendungszweck als Verkaufsstelle für den Textileinzelhandel mit Publikumsverkehr. Auch der Anwendungsbereich des § 313 Abs. 1 BGB sei vorliegend nicht eröffnet, weil die vertragliche Risikoverteilung bei einer Anwendung der Vorschrift unterlaufen würde. Denn für eine Berücksichtigung der Regelungen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) sei grundsätzlich insoweit kein Raum, als es um Erwartungen und um Umstände geht, die nach den vertraglichen Vereinbarungen und der vertraglichen Risikoverteilung in den Risikobereich einer der Parteien fallen sollen. Eine solche Risikoverteilung schließe - abgesehen von extremen Ausnahmefällen, in denen eine unvorhergesehene Entwicklung mit existenziell bedeutsamen Folgen für eine Partei eintritt - regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei der Verwirklichung des Risikos auf Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen. Der Mieter habe laut Gericht indes weder eine existentielle Notlage noch einen ganz besonders gelagerten Einzelfall dargelegt.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG Stuttgart, Urteil vom 19.11.2020 (11 O 215/20)</p>	<p>Verkaufsfiliale</p>	<p>Nein.</p>	<p>Ein Sachmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, liege laut Gericht nicht vor. Die hoheitlichen Maßnahmen (hier: Schließung von Verkaufsstellen des Einzelhandels) knüpfen nicht an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache selbst an, sondern allgemein an die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dadurch Infektionen begünstigt werden. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die streitgegenständlichen Räumlichkeiten nach dem Inhalt des Mietvertrages zur Nutzung als Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf und die Lagerung von Textilien und Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs vermietet worden sind. Die Mietsache als solche sei zu diesem Zweck vielmehr weiterhin in gleicher Weise geeignet wie vor den hoheitlichen Maßnahmen. Untersagt sei lediglich deren Betrieb und zwar losgelöst von Fragen der Beschaffenheit oder Lage der Mietsache. Dieser Umstand falle jedoch in den Risikobereich des Mieters. Auch bestehe kein Anspruch auf Vertragsanpassung gemäß § 313 BGB, da keine Unzumutbarkeit vorliege. Der Mieter habe nicht dargelegt, dass die erzwungene Schließung zu existenziell bedeutsamen Folgen geführt habe.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG München II, Endurteil vom 06.10.2020 (13 O 2044/20)</p>	<p>Textilgeschäft</p>	<p>Nein.</p>	<p>Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung ist laut Gericht nicht nach § 536 Abs. 1 BGB entfallen. Das Auftreten der SARSCoV-2 Pandemie und die in der Folge der Pandemie durch die Allgemeinverfügung und die Infektionsschutzmaßnahmenverordnungen der Bayerischen Staatsministerien für Familie, Arbeit und Soziales bzw. für Gesundheit und Pflege bedingte Schließung des Ladengeschäfts der Beklagten führen nach Ansicht des Gerichts nicht zu einer Mangelhaftigkeit der Mietsache. Eine Anpassung des Mietvertrages nach § 313 Abs. 1 BGB, die zu einer Reduzierung oder gar dem Wegfall der Mietzinszahlungspflicht führen könnte, sei nicht vorzunehmen. Dabei könne dahinstehen, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage überhaupt erfüllt sind. Denn die Vorschrift des § 313 BGB sei im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Nach § 537 Abs. 1 BGB liege das Risiko die in mangelfreiem Zustand überlassene Mietsache den eigenen wirtschaftlichen Zwecken gemäß verwenden zu können beim Mieter. Das Gericht ist außerdem folgender Ansicht: In Artikel 240 § 2 EGBGB habe der Gesetzgeber einzelne mietvertragliche Regelungen aufgenommen, welche nach Artikel 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB abschließend seien. Es handele sich hier um eine spezielle Gesetzesnorm, welche die Folgen der Pandemie für Miet- und Pachtverträge vorrangig regelt und entgegenstehende mietvertragliche Normen ebenso verdrängt, wie die Normen des allgemeinen Schuldrechts zu denen § 313 BGB gehört.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG Frankfurt am Main, Urteil vom 02.10.2020 (2-15 O 23/20)</p>	<p>Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts</p>	<p>Nein.</p>	<p>Das Landgericht Frankfurt am Main hat entschieden, dass die staatlich verordnete Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts im Zuge der Corona-Pandemie keinen Mangel darstellt und keine Mietminderung rechtfertigt. Eine Mieterin kann in dieser Situation auch nicht wegen einer sog. Störung der Geschäftsgrundlage eine Vertragsanpassung und eine Reduzierung der Miete von der Vermieterin verlangen, solange sie nicht ausnahmsweise in ihrer Existenz bedroht ist. Zwar könnten laut dem Gericht auch öffentlich-rechtliche Einschränkungen oder Verbote gerade bei der Vermietung von Gewerberäumen grundsätzlich einen Mietmangel darstellen. Dafür müsse die Ursache der staatlichen Nutzungsuntersagung aber in dem Mietobjekt selbst oder seiner Beziehung zur Umwelt begründet sein. Das sei bei Betriebsschließungen aufgrund der Corona-Pandemie jedoch nicht der Fall. Die Mieterin könne von der Vermieterin auch keine Vertragsanpassung und keine Reduzierung der Miete wegen einer sog. Störung der Geschäftsgrundlage verlangen. Bei unvorhersehbaren Ereignissen könne eine Mietpartei zwar grundsätzlich eine Änderung der vereinbarten Mietzahlungen einfordern, wenn „dies zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden (...) Ergebnisses unabweislich erscheint“, so das Landgericht. Einen solchen extremen Ausnahmefall, der nur bei existenziell bedeutsamen Folgen gegeben sei, habe die beklagte Mieterin aber nicht dargelegt. Ihre Liquiditätengpässe reichten dafür nicht, zumal sie durch eine kurzfristige Gesetzesänderung vor einer Kündigung wegen Corona-bedingter Zahlungsschwierigkeiten geschützt worden sei. Außerdem habe die Beklagte in allen Filialen Kurzarbeit eingeführt und dadurch beträchtliche Einsparungen verbuchen können.</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 (5 O 66/20)</p>	<p>Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts</p>	<p>Nein.</p>	<p>Das Gericht verneint einen Sachmangel im Sinne von § 536 BGB mit der Begründung, dass lediglich der Betrieb der Gewerberäume untersagt sei, und zwar losgelöst von Fragen der Beschaffenheit oder Lage der Mietsache. Dieser Umstand falle jedoch in den Risikobereich des Mieters. Auch eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme laut Gericht nicht in Betracht. Das Gericht stellt bereits in Frage, ob § 313 BGB überhaupt anwendbar ist, da eine Sperrwirkung durch Art. 240 § 2 EGBGB möglich wäre. Letztlich lässt das Gericht die Frage offen und verneint einen Anspruch aus § 313 BGB, weil es der Mieterin nicht unzumutbar sei, an der vertraglich vereinbarten Mietzahlungspflicht festzuhalten. Die Mieterin trage grundsätzlich das Verwendungsrisiko. Maßgeblich für die Entscheidung des Gerichts war, dass die Mieterin eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare, zur Unzumutbarkeit führende, wirtschaftliche Beeinträchtigung weder dargelegt noch bewiesen hat.</p>
<p>LG Zweibrücken, Urteil vom 11.09.2020 (HK O 17/20)</p>	<p>Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts</p>	<p>Nein.</p>	<p>Das Gericht verneint einen Sachmangel im Sinne von § 536 BGB mit der Begründung, dass nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse nur dann einen Sachmangel begründen, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursachen nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben. Die Mietsache als solche seit weiter zur Nutzung grundsätzlich geeignet und nur der geschäftliche Erfolg des Mieters betroffen. Dadurch realisiere sich das von dem Mieter zu tragende Verwendungsrisiko und nicht das Gebrauchsüberlassungsrisiko, welches tatsächlich von dem Vermieter zu tragen wäre. Auch § 313 BGB komme als Anspruchsgrundlage für eine Mietminderung laut Gericht nicht in Betracht. Laut Gericht erscheint es bereits fraglich, inwieweit trotz Art. 240 § 1 EGBGB diese Regelung anwendbar ist. Außerdem</p>

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
			verweist das Gericht auf Ausgleichsansprüche seitens des Staates, so dass auf diesem Wege Einkommensverluste zumindest teilweise kompensiert werden können. Laut Gericht sei es einem Unternehmer außerdem zumutbar, auch auf unvorhergesehene Umsatzeinbußen jedenfalls kurzfristig auf andere Weise zu reagieren, als seine eigenen Vertragspflichten zu vernachlässigen. Die Einlassungen des Mieters lassen laut Gericht des Weiteren nicht den Rückschluss zu, dass allein wegen der streitgegenständlichen, temporär sehr begrenzten Umsatzeinbuße, die Existenz des Mieters bereits ernsthaft gefährdet wäre.
LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 07.08.2020 (2-05 O 160/20)	Verkaufsräume eines Einzelhandelsgeschäfts	Der Rechtsstreit wurde in der Hauptsache für erledigt erklärt. Das Gericht hat nur noch über die Kosten des Rechtsstreits entschieden.	Laut Gericht musste der Mieter die Kosten des Rechtsstreits tragen, da das Verwendungsrisiko grundsätzlich beim Mieter liegen würde. Auch die Risikoverteilung bei Corona bedingten Umsatzeinbußen ginge laut Gericht im Grundsatz zu Lasten des Mieters. Zwar habe der Gesetzgeber in Art. 240 § 2 EGBGB eine Kündigungssperre zu Gunsten auch des Gewerberaummieters eingeführt, gleichzeitig sei jedoch kommuniziert worden, dass die weiter geltende Zahlungsverpflichtung des Mieters davon nicht berührt sei.

Übersicht Gerichtsentscheidungen Mietreduzierung aufgrund behördlicher Betriebsuntersagungen (Stand 22.03.2021)

Hinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen. Sie soll gastgewerblichen Betrieben als Überblick über die aktuelle Rechtsprechung dienen. Sie ist jedoch keine Rechtsberatung und vermag eine Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt im Einzelfall auch nicht zu ersetzen.

Gerichtsentscheidung	Mietgegenstand	Mietreduzierungsanspruch bzw. Anspruch auf Vertragsanpassung seitens des Gewerbieters aufgrund der behördlichen Betriebsuntersagungen?	Begründung des Gerichts
<p>OLG Nürnberg, Beschluss vom 19.10.2020 (13 U 3078/20)</p> <p>Vorinstanz: LG Nürnberg-Fürth, Endurteil vom 04.09.2020 (14 O 845/20)</p>	<p>Gastronomiebetrieb</p>	<p>In dem Rechtsstreit begehrte der betroffene Betrieb die einstweilige Einstellung einer Zwangsvollstreckung. Das Gericht hat zwar nicht direkt zu Mietminderungsansprüchen entschieden, jedoch die Tendenz zu einer Bejahung eines Mietmangels gemäß § 536 BGB erkennen lassen.</p>	<p>Aus der Beschlussbegründung: „Das Landgericht hat sich mit der Frage nicht befasst, ob die skizzierten öffentlich-rechtlichen Regelungen nicht schon nach bürgerlichem Recht zu einem Wegfall der Mietzahlungsverpflichtung für die Zeit des sog. „Lockdowns“ geführt haben. Es wird jedenfalls in der rechtlichen Diskussion mit beachtlichen Gründen vertreten, dass dann, wenn ein z.B. als Gaststätte, als Hotel, als Freizeiteinrichtung oder als Seminarraum angemietetes Objekt aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften schließen muss, die Mietsache mangelhaft und der Mieter von der Entrichtung des Mietzinses nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB befreit ist (Krepold, WM 2020, 726, 734; BeckOGK/Geib, 1.10.2020, EGBGB Art. 240 § 2 Rn. 15; a.A. Zehner, JA 2020, 488, 490).</p> <p>Der Senat kann die Frage an dieser Stelle allerdings offenlassen. [...]“</p>