



Update Immobilien & Bau

Nr. 01/2021 10. Februar 2021

Aktuelle Rechtsprechungsentwicklungen zur Störung der Geschäftsgrundlage bei pandemiebedingten Beeinträchtigungen von Gewerberaummietern

Felix Erler
Mathis Dick, LL.M.
Dr. Frank Baßler
Dr. Michael Alberts
Dr. Sönke Görgens
Kathrin Paulet

Gesetzliche Neuregelung entbehrt nicht der Prüfung des Einzelfalls

Aktuelle Entscheidungen des Landgerichts München I und des Landgerichts München II

LG München II, Urt. v. 28.01.2021 - 1 O 2773/20

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

Nach Einführung der Neuregelung in Art. 240 § 7 EGBGB, die Gewerberaummietern die Darlegung einer pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage erleichtern sollte, spekulierten einzelne Marktbeobachter über schnell folgende Gerichtsentscheidungen, die Mietern eine Mietreduzierung auf Null zugestehen. Die ersten seit der gesetzlichen Neuregelung ergangenen Gerichtsentscheidungen deuten allerdings in eine andere Richtung.

Intention der gesetzlichen Neuregelung war die Beseitigung von Unsicherheiten über die *grundsätzliche* Anwendbarkeit der Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage (vgl. hierzu unser Update Immobilien & Bau Nr. 8/2020). Nach Klärung der Anwendbarkeit verlagert sich der Schwerpunkt auf die sorgfältige Prüfung der Voraussetzungen einer Störung der Geschäftsgrundlage im Einzelfall, von der auch die Vermutungsregelung nicht befreit.

In diesem Kontext sind auch die jüngst ergangenen Urteile des Landgerichts München I (LG München I, Urt. v. 25.01.2021 - 31 O 7743/20) und des Landgerichts München II (LG München II, Urt. v. 28.01.2021 - 1 O 2773/20) zu betrachten, die aufgrund der Einzelheiten der dort zu entscheidenden Sachverhalte jeweils ein Recht des Mieters auf (temporäre) Vertragsanpassung ablehnten.

Das Landgericht München II stellte in seiner Entscheidung maßgeblich auf den dort vereinbarten Mietzweck ab. Der streitgegenständliche Mietvertrag sah ausschließlich den Betrieb eines Backwarengeschäfts vor, der von keiner behördlichen Betriebsuntersagung betroffen war. Unter Verweis auf

die Begründung der gesetzlichen Neuregelung hält das Landgericht fest, dass eine erhebliche Einschränkung der Verwendbarkeit der Mieträume aufgrund staatlicher Maßnahmen erforderlich sei, die in dem konkreten Fall nicht vorläge. Umsatzrückgänge infolge sinkender Konsumbereitschaft des Kundenverkehrs allein begründeten allenfalls eine mittelbare Beeinträchtigung, für die die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage keine Anwendung fänden.

In der Entscheidung des Landgerichts München I ging es um einen Hotelbetrieb, der aus Kostengründen von April 2020 bis Ende Juni 2020 durch den Mieter nach Erlass unterschiedlicher Beschränkungen (z.B. keine Beherbergung von Gästen für private touristische Zwecke) eigenmächtig geschlossen wurde. Das Gericht bejahte in seiner Prüfung noch das sog. reale und das sog. hypothetische Element, Hauptaugenmerk lag aber auf dem sog. normativen Element, also der Berücksichtigung der Einzelfallumstände und der Frage, ob das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar geworden ist. In der Abwägung stellte das Gericht auf folgende Kriterien ab:

- Der Mieter haftet grundsätzlich verschuldensunabhängig für die eigene Zahlungsfähigkeit. Ein Versäumnis des Mieters, die Zahlungsfähigkeit durch Bildung entsprechender Rücklagen sicherzustellen, führt nicht zu einem Nachteil des Vermieters;
- Beruht der Umsatzrückgang unmittelbar auf einer staatlichen Maßnahme oder nur mittelbar auf infolge der Pandemie geänderten Kundenverhaltens;
- Auslastungsrückgang des Hotels in Vergleichszeiträumen unter Berücksichtigung einer Schätzung der (hypothetischen) Auslastung im Zeitraum der Schließung des Hotels aus unternehmerischen Erwägungen;
- Etwaiger Vorteil des Mieters, das Mietobjekt in dem Schließungszeitraum für Verbesserungen nutzen zu können;
- Die Vermietung des Mietobjekts deutlich unter Marktüblichkeit.

LG München I, Urt. v. 25.01.2021 - 31 O 7743/20

Abwägungskriterien im Rahmen der Einzelfallprüfung

Das Landgericht entschied nach Abwägung der vorgenannten Kriterien in dem streitgegenständlichen Fall ebenfalls, dass eine Vertragsanpassung zu Gunsten des Mieters ausscheide.

Die beiden Urteile zeigen, dass die gesetzgeberische Klarstellung und Vermutungsregelung in Art. 240 § 7 EGBGB gerade keinen „Freibrief“ für eine Mietreduzierung darstellt. Auch wenn der Anwendungsbereich einer Störung der Geschäftsgrundlage in derartigen Fällen eröffnet sein mag, bildet die Prüfung der Einzelfallumstände das Kernstück eines etwaigen Anspruchs des Mieters auf Vertragsanpassung. Die Urteile des Landgerichts München I und des Landgerichts München II geben ergänzend zu den bislang ergangenen erstinstanzlichen Entscheidungen Kriterien an die Hand, die in einer solchen Einzelfallprüfung zu berücksichtigen sind. Bloße mittelbare Pandemiefolgen (etwa ein geändertes Kundenverhalten oder ausbleibender Publikumsverkehr) genügen sowohl entsprechend der Gesetzesbegründung als auch anhand der Entscheidungsgründe der vorgenannten Urteile nicht für eine Anwendung der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage.

All dies verdeutlicht, dass bei der Beurteilung derartiger Konstellationen eine sorgsame Einzelfallbetrachtung unerlässlich ist. Selbst ausgehend von einer Quote von 50:50 kann dies in jeglicher Bandbreite zu Gunsten des Mieters oder des Vermieters ausschlagen. Nur bei in Kenntnis der „Corona-Lage“ neu abgeschlossenen Mietverträgen wird regelmäßig für eine Vertragsanpassung kein Raum sein. Abzuwarten bleiben obergerichtliche Entscheidungen der nächsten Instanz, mit denen bald zu rechnen ist. Bis dahin sollte – wie bislang auch – das Gespräch mit der anderen Partei gesucht werden, um einvernehmliche Lösungen zu finden. Eine rechtliche Begleitung ist auch mit Blick auf die unterschiedlichen weiteren erstinstanzlichen Urteile empfehlenswert.

Fazit

Handlungsempfehlung



Rechtsanwalt
Felix Erler
T +49 211 600 55-303
F +49 211 600 55-570
f.erler@heuking.de



Rechtsanwalt
Mathis Dick, LL.M.
T +49 211 600 55-354
F +49 211 600 55-360
m.dick@heuking.de



Rechtsanwalt
Dr. Frank Baßler
T +49 711 22 04 579-27
F +49 711 22 04 579-18
f.bassler@heuking.de

Ihre Ansprechpartner zu diesem Thema



Rechtsanwalt
Dr. Michael Alberts
T +49 211 600 55-354
F +49 211 600 55-360
m.alberts@heuking.de



Rechtsanwalt
Dr. Sönke Görgens
T +49 40 35 52 80-786
F +49 40 35 52 80-80
s.goergens@heuking.de



Rechtsanwältin
Kathrin T. Paulet
T +49 211 600 55-358
F +49 211 600 55-361
k.paulet@heuking.de

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

www.heuking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html

Berlin Am Kurfürstendamm 32 10719 Berlin Gesine Dechow Hanne Kara, Notarin Nadine Liebchen, LL.M.oec. Ralph Negelein, Notar Ariane Neubauer Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M. Maren Stötter	Daniela Hattenhauer Sandra Janberg Dr. Ute Jasper Dr. Marvin Lederer Dorothee Kirsten Linnartz, LL.M. Dr. Christopher Marx Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University) Dr. Stefan Osing Kathrin T. Paulet (geb. Fischer) Max Richter Dr. Tanja Rodiek Sarah Rose Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M. Fabian Schmitz Dr. Anne Schulz Dr. Tilman Spancken Janina Theven Dr. Peter Vocke Dr. Laurence M. Westen Dr. Peter Zimmermann	Hamburg Neuer Wall 63 20354 Hamburg Dr. Michael Dröge Dr. Christoph Froning, LL.M. (University of Miami) Fabian G. Gaffron Dr. Sönke Görgens Dr. Hans Henning Hoff Viktoria W. Kämper Tim Petermann Dr. Martin Schellenberg Dr. Ullrich Schlichtherle Lena Sieven Dr. Sarah Slavik-Schulz	München Prinzregentenstraße 48 80538 München Dr. Florian Arnold Roland Gerold Fabian Gerstner, LL.M. (University of New South Wales) Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck Ulrike Janot Bettina Neheider Michael Nusser Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M. (Tulane Univ.) Dr. Carsten Schrader Wolfgang Stürzer Carsten Wagner Dr. Alexander Weiss Steffen Wilberg
Chemnitz Weststraße 16 09112 Chemnitz Jens Blumrich Ulf Christiani Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck Tobias Leege Gilbert Toepffer Heide Zweigler	Frankfurt Goetheplatz 5-7 60313 Frankfurt am Main Dr. Clemens Butzert Marion Gilcher Dr. Daniela Hattenhauer Dr. Thomas Nickel Dr. Marc P. Scheunemann Klaus Weinand-Härer Dr. Christoph F. Wetzler	Köln Magnusstraße 13 50672 Köln Ulf Christiani Dr. Isabel Langenbach Susanne Christine Monsig	Stuttgart Augustenstraße 1 70178 Stuttgart Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham) Dr. Frank Baßler Dr. Cem Karaosmanoglu Dr. Juliane Reichelt Dr. Wolfram Sandner
Düsseldorf Georg-Glock-Straße 4 40474 Düsseldorf Dr. Michael Alberts Michael Below Reinhard Böhle, LL.M. Mathis Dick, LL.M. Rebecca Dreps Felix Erler Ebru Etcibasi Stephan Freund			

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 211 600 55-360

E-Mail-Antwort an: immobilienundbau@heuking.de

Informationen darüber, wie Heuking Kühn Lüer Wojtek mit Ihren personenbezogenen Daten umgeht, zu welchen Zwecken Ihre Daten verarbeitet werden, die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung und welche Rechte Sie haben, können Sie unter www.heuking.de nachlesen.

Versandservice und Kontakt

Ihr Name:

.....

Ihre Email-Adresse:

.....

Ihre Adresse:

.....