



Update Immobilien & Bau

Nr. 02/2021 2. März 2021

Erste Rechtsprechung der Oberlandesgerichte zu pandemiebedingten Beeinträchtigungen von Gewerberaummietern - Die Einzelfallbetrachtung bleibt maßgeblich!

Erstinstanzliche Gerichte kamen auch nach Einführung des Art. 240 § 7 EGBGB, der den von pandemiebedingten Beeinträchtigungen betroffenen Gewerberaummietern den Weg zur Reduzierung der Miete über die „Störung der Geschäftsgrundlage“ erleichtern sollte, nicht zu einheitlichen Entscheidungen (vgl. hierzu unser [Update Immobilien & Bau Nr. 1/2021](#)). Wer in der zweiten Instanz eine homogene Entscheidungslandschaft erhoffte, wurde durch die ersten zwischenzeitlich ergangenen Entscheidungen der Oberlandesgerichte enttäuscht.

Zwar sind sich die Oberlandesgerichte einig, dass eine Mietminderung nicht in Betracht kommt, da eine pandemiebedingte Schließung keinen Mietmangel darstelle. Die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage – insbesondere nach Einführung des Art. 240 § 7 EGBGB – seien jedoch grundsätzlich anwendbar. Erforderlich ist aber weiterhin die sorgfältige Prüfung aller Voraussetzungen, insbesondere die Frage, ob ein Festhalten am Vertrag „zumutbar“ bleibt. Diese Frage kann nur für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung aller individuellen Begleitumstände beantwortet werden.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe (OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.02.2021 - 7 U 109/20) lehnte aufgrund der Einzelheiten des Sachverhalts ein Recht des Mieters zur Vertragsanpassung für den Zeitraum einer pandemiebedingten Schließung seines Einzelhandelsgeschäfts ab. Auch das Oberlandesgericht München tendiert in seinem jüngsten Hinweisbeschluss (OLG München, Beschl. v. 17.02.2021 - 32 U 6358/20) aufgrund der Umstände des Einzelfalls hierzu. Das Oberlandesgericht Dresden kam in seinem Urteil (OLG Dresden, Urt. v. 24.02.2021 - 5 U 1782/20) hingegen zu einem Anspruch auf

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

Insbesondere die Frage der „Zumutbarkeit“ ist eine Frage des Einzelfalls

OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.02.2021 - 7 U 109/20,
OLG München, Beschl. v. 17.02.2021 - 32 U 6358/20
OLG Dresden, Urt. v. 24.02.2021 - 5 U 1782/20

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.

Reduzierung der Kaltmiete um 50 Prozent für den Zeitraum der pandemiebedingten Anordnung der Geschäftsschließung.

Die Oberlandesgerichte München und Karlsruhe lehnten hingegen eine Mietreduzierung ab, da die grundsätzliche Anwendbarkeit eben nicht automatisch auch zu der Erfüllung aller Voraussetzungen des § 313 Abs. 1 BGB führt. Erforderlich ist nach Ansicht der beiden Oberlandesgerichte insbesondere auch die Erfüllung des normativen Merkmals des § 313 Abs. 1 BGB, nach dem unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls einem Vertragsteil das Festhalten am Vertrag in dieser Form nicht mehr zumutbar sein dürfe. Hierzu verhalte sich Art. 240 § 7 EGBGB nicht und dieses Merkmal sei daher weiterhin in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen.

Entscheidend sei, ob für einen Vertragsteil die Opfergrenze überschritten werde, seine unveränderte Inanspruchnahme also dessen wirtschaftliche Existenz vernichten könnte oder zumindest sein wirtschaftliches Fortkommen schwer beeinträchtigen würde. Die Oberlandesgerichte orientierten sich hierfür insbesondere an folgenden Kriterien:

- Wie erheblich war der Umsatzrückgang in dem entscheidenden Zeitraum?
- Konnte der Mieter Zuschüsse zur Kompensation erhalten?
- Hat der Mieter Aufwendungen erspart (z.B. durch Kurzarbeitergeld)?
- Konnte der Mieter sein Onlinegeschäft ausbauen?
- Wie lange bestand das Mietverhältnis bereits und hatte der Mieter die Möglichkeit, Rücklagen zu bilden?
- Wie ist die wirtschaftliche Situation des Mieters insgesamt, ggfs. auch unter Berücksichtigung seiner Konzernmutter?

Das Oberlandesgericht Dresden hielt demgegenüber eine hälftige Teilung der pandemiebedingten Folgen für angemessen. Die Oberlandesgerichte München und Karlsruhe kamen nach Abwägung der vorgenannten Kriterien hingegen in den jeweiligen Fällen zu dem Schluss, dass eine Vertragsanpassung zu Gunsten des jeweiligen Mieters ausscheide. Die Mieter hätten nach Auffassung der beiden Oberlandesgerichte jeweils nicht hinreichend vorgetragen, dass die Zahlung der

Unterschiedliche Ergebnisse bei Anwendbarkeit der Störung der Geschäftsgrundlage

Abwägungskriterien im Rahmen der Einzelfallprüfung

streitgegenständlichen Miete zu wirtschaftlich für sie untragbaren Ergebnissen führt. Dies lag in beiden Fällen insbesondere daran, dass es sich bei den Mietern um größere Konzerngesellschaften mit zahlreichen Filialen innerhalb eines Konzernverbundes handelte, die naturgemäß mehr Möglichkeiten zum Ausgleich der wirtschaftlichen Folgen hatten.

Die Entscheidungen der Oberlandesgerichte zeigen, dass auch nach der Vermutungsregelung in Art. 240 § 7 EGBGB keinesfalls pauschal von einem Anspruch des Mieters auf Mietreduzierung ausgegangen werden kann. Bei den Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage soll es sich auch weiter um absolute Ausnahmeregelungen handeln, deren Voraussetzungen in jedem Einzelfall genau zu betrachten bleiben. Dabei kommt es nicht nur auf die mietvertraglichen Regelungen selbst an, sondern auch auf alle Begleitumstände, wie etwa die wirtschaftliche Situation des Mieters insgesamt, auch vor dem Hintergrund seiner Konzernstruktur.

Den Parteien ist weiterhin zu empfehlen, das Gespräch mit der jeweils anderen Partei zu suchen, um einvernehmliche Lösungen zu finden und dem Risiko erheblicher Prozesskosten zu entgehen. Eine rechtliche Begleitung ist weiterhin empfehlenswert. Die nun ergangenen Entscheidungen der Oberlandesgerichte ebnen zugleich den Weg für eine Klärung der Rechtsfragen durch den BGH und lassen eine höchstrichterliche Entscheidung noch in diesem Jahr erwarten.

Fazit

Ausblick



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



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

Chemnitz
Weststraße 16
09112 Chemnitz

Jens Blumrich
Ulf Christiani
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck
Tobias Leege
Gilbert Toepffer
Heide Zweigler

Düsseldorf
Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf

Dr. Michael Alberts
Michael Below
Reinhard Böhle, LL.M.
Mathis Dick, LL.M.
Rebecca Dreps
Felix Erlen
Ebru Etcibasi
Stephan Freund

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

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

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

Köln
Magnusstraße 13
50672 Köln

Ulf Christiani
Dr. Isabel Langenbach
Susanne Christine Monsig

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

Stuttgart
Augustenstraße 1
70178 Stuttgart

Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham)
Dr. Frank Baßler
Dr. Cem Karaosmanoglu
Dr. Juliane Reichelt
Dr. Wolfram Sandner
Veronika Straub

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau
 bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)
 abbestellen
Fax-Antwort an: +49 211 600 55-361
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:
.....