

Erneut bestätigt: Mietzahlungspflicht für Einzelhändler trotz Corona-Maßnahmen.

Ein Einzelhändler hat regelmäßig keinen Anspruch auf eine Mietreduktion, wenn er sein Geschäft aufgrund behördlicher Maßnahmen zur COVID-19- Bekämpfung zeitweise schließen musste. Das hatte das LG Heidelberg bereits entschieden (hierzu recht planbar informiert vom 21.09.2020). Dieser Ansicht haben sich nun auch die Landgerichte Zweibrücken (Urteil vom 11.09.2020 – HK O 17/20) und Frankfurt a.M. (Urteil vom 02.10.2020 – 2-15 O 23/20) angeschlossen.

Beide Landgerichte rechnen die behördlichen Maßnahmen ebenfalls der Risikosphäre des Mieters zu, da die Beschränkung der Nutzung nicht an der unmittelbaren Beschaffenheit des Mietgegenstandes liege. Daher könne der Mieter weder die Miete mindern. Noch sei er wegen einer Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung von der Mietzahlungspflicht befreit. Denn der Vermieter stelle den Mietgegenstand selbst ja mangelfrei zur Verfügung.

Auch eine Anpassung der Miete wegen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verneinen beide Gerichte. Es sei in der Regel nicht unzumutbar, am vereinbarten Vertragsinhalt festzuhalten. Dabei stellen die Gerichte allerdings auch auf die mit ein bis zwei Monaten recht kurzen Phasen der Schließungen ab. Sie schließen ausdrücklich nicht aus, dass bei längerfristigen und nachgewiesenermaßen existenzbedrohenden Schließungen auch ein Recht auf eine Vertragsanpassung bestehen kann.

Beide Urteile sind noch nicht rechtskräftig.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 – 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

