

COVID-19 UND GEWERBERAUMMIETE

LG Heidelberg Urt. v. 30.7.2020 – 5 O 66/20, BeckRS 2020, 19165

SACHVERHALT

(abgewandelt und gekürzt)

V und M schlossen am 05.08.2014 einen Mietvertrag über Geschäftsräume in W. Die Geschäftsräume wurden dabei zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts mit sämtlichen Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs vermietet. V und M vereinbarten eine monatliche Mindestmiete (Sockelmiete). Diese sollte sich darüber hinaus abhängig vom Jahresumsatz der M in drei Stufen erhöhen, beginnend ab einem Umsatz von 500.000,00 € pro Jahr (sog. Umsatzmiete). Die vereinbarte monatliche Sockelmiete beträgt derzeit einschließlich der vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung und der Mehrwertsteuer 5.081,98 €. Die Miete ist nach dem Mietvertrag jeweils zum dritten Werktag des Monats auf das Konto der V zu überweisen. § 10 des Mietvertrages sieht ein Kündigungsrecht für M bei erheblicher Veränderung der Charakteristik der Verkehrssituation, der Einzelhandelssituation oder Straßenführung in Bezug auf die Erreichbarkeit des Objekts mit einer sechsmonatigen Frist zum Monatsende vor.

Zwischen dem 18.03.2020 bis einschließlich 19.04.2020 kam es zur Schließung der Filiale der M in W gemäß der Coronaverordnung des Bundeslandes BW vom 17.03.2020. Mit Schreiben vom 24.03.2020 teilte die M der V mit, dass sie die Miete für April 2020 zunächst nicht zahlen wird. Mit Schreiben vom 01.04.2020 forderte V die M auf, die Miete fristgerecht bis zum Freitag, den 03.04.2020 zu überweisen. Dies tat M nicht.

In der Zeit der Schließung erlitt M einen Rückgang des Nettoumsatzes gegenüber dem Durchschnitt aus 2018/2019 von 45,42 % im März und 39,25 % im April. Eine Verlagerung auf den online-Handel hat nicht stattgefunden. Die Mitarbeiter der M befanden sich in Kurzarbeit. M nutzte während dieser Zeit nur einen kleinen Teil der Räumlichkeiten für den Abbau verderblicher und saisonaler Waren.

V verlangt von M die Zahlung der Miete für April 2020 in Höhe von 5.081,98 €. Zu Recht?

Bearbeitervermerk: Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 trat folgende Regelung in Kraft:

Art. 240 EGBGB

§ 1 Moratorium

(1) Ein Verbraucher hat das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Verbrauchervertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurde, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn dem Verbraucher infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie) zurückzuführen sind, die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts oder des angemessenen Lebensunterhalts seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht möglich wäre. Das Leistungsverweigerungsrecht besteht in Bezug auf alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnisse sind solche, die zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind. [...]

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten ferner nicht im Zusammenhang

1. mit Miet- und Pachtverträgen nach § 2[...]

§ 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen.

Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.



Zur Lösung auf
<https://examensgerecht.de>

SCHLAGWÖRTER

Schuldrecht BT; Mietvertrag; Gewerberaum; Mietmangel; Unmöglichkeit; Störung der Geschäftsgrundlage; Verwendungsrisiko; Zumutbarkeit; Aufrechnung; Verzugszinsen; COVID-19

SKIZZE

Anspruch aus § 535 II BGB

A. Anspruch entstanden

B. Anspruch nicht untergegangen

I. (P) Mietminderung, § 536 I BGB

II. Wegfall der Gegenleistungspflicht, §§ 326 I 1, 275 I BGB

III. Vertragsanpassung gem. § 313 I BGB

1. (P) Anwendbarkeit

2. Reales Element

3. Hypothetisches Element

4. (P) Normatives Element

a) Sockelmiete

b) Anderweitige Nutzung

c) Wirtschaftliche Entwicklung

d) Zeitraum

e) Zwischenergebnis

IV. Zwischenergebnis

C. Anspruch durchsetzbar

D. Ergebnis



Zur Lösung auf
<https://examensgerecht.de>