

Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striewe
Rechtsanwalt
striewe@simon-law.de

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

Corona-Pandemie und Gewerbemietverträge: Wichtige Urteile für Vermieter

Die Corona-Pandemie hat auch Einfluss auf Mietverhältnisse; sowohl auf Mietverhältnisse über Wohnräume als auch solche über Gewerberäume. Seit Beginn der Corona-Pandemie haben sich die zuständigen Gerichte mit den Rechten von Mietern und Vermietern während der Pandemie beschäftigt. Insbesondere Mieter von Gewerberäumen hatten und haben erhebliche Probleme. Sie konnten in den Mieträumen Monate lang gar nicht oder nur eingeschränkt ihren Geschäften nachgehen. Die Rechtsprechung ist von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls geprägt. Hier ein kurzer Überblick über die aktuelle mietrechtliche Rechtsprechung hinsichtlich der Corona-Pandemie:

Kündigung trotz Mietschulden während der Corona-Pandemie: Mietern, die mit der Zahlung der Miete erheblich im Rückstand sind, darf gekündigt werden. Bis 30.06.2022 sind lediglich dann Kündigungen ausgeschlossen, wenn sie mit Mietschulden begründet werden, die in der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstanden sind und durch die Corona-Pandemie bedingt sind. Die Beweislast hierfür liegt bei den Mietern. Kann ein Mieter einen Zusammenhang mit der Corona-Pandemie nicht beweisen, ist die Kündigung eines Vermieters wegen Mietrückstand legitim (AG Hanau, Urteil v. 31.07.20, Az. 32 C 136/20).

Schließung wegen Corona-Pandemie rechtfertigt 25% Mietminderung: Wird wegen der Corona-Pandemie eine Schließung eines Geschäfts angeordnet, liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, die eine Reduzierung der Miete um 25% rechtfertigt (LG Itzehoe, Urteil v. 30.07.21, Az. 9 S 97/20).

Kein Anspruch auf Mietminderung bei nur kurzzeitiger Schließung wegen Corona-Pandemie: Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse stellen nur dann einen Sachmangel dar, wenn sie durch die Beschaffenheit von Mieträumen bedingt sind. Sind Mieträume zur Nutzung durch einen Mieter geeignet, trägt das Verwendungsrisiko der Mieter. Das Gericht verwies auch darauf, dass der Staat anlässlich der Corona-Pandemie umfangreiche Hilfsleistungen zur Abwendung wirtschaftlicher Not bereitgestellt hatte. Ein gesundes Unternehmen könne zudem einen Umsatzausfall von fünf Wochen aushalten. Erst nach frühestens einem Zeitraum von ca. 3 Monaten könne die Mieterin eine Vertragsanpassung verlangen (AG München, Urteil v. 15.12.20, Az. 420 C 8432/20).

Auch während der Corona-Pandemie können Vermieter eine Wohnungsbesichtigung verlangen: Besteht der Verdacht, dass sich eine Mietwohnung in einem verwahrlosten Zustand befindet, hat der Vermieter auch während der Corona-Pandemie ein Recht zur Besichtigung. Werden außerhalb einer Mietwohnung viele Gegenstände gelagert, kann angenommen werden, dass sich die Wohnung in einem verwahrlosten Zustand befindet (LG Hannover, Beschluss v. 01.02.21, Az. 20 T 3/21).

Schließung wegen Corona-Pandemie berechtigt zu fristloser Kündigung: Ein Mieter oder Pächter von Gewerberäumen, der durch eine zwangsweise Schließung seines Betriebs wegen der Corona-Pandemie betroffen ist, hat das Recht außerordentlich kündigen (LG Kaiserslautern, Urteil v. 03.04.21, Az. 4 O 284/20).

Gewerbemiete: Bei durch Corona bedingter Schließung muss Mietanpassung erfolgen. Bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie kann die Gewerbemiete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage auf die Hälfte herabzusetzen sein. Eine Existenzbedrohung des Mieters muss nicht vorliegen (KG, Urteil v. 01.04.21, Az. 8 U 1099/20).

Corona-Soforthilfe: Pfändung wegen alter Schulden ist nicht zulässig: Erhalten Selbstständige und Kleinunternehmer eine Corona-Soforthilfe, sind sie nicht verpflichtet damit alte Schulden zu begleichen. Das Geld der ausgezahlten Corona-Soforthilfe ist zweckgebunden und deshalb nicht pfändbar (BGH, Beschluss v. 10.03.21, Az. VII ZB 24/20).

Corona-Lockdown: Anpassung der Gewerberaummiete wegen Schließung: Das Oberlandesgericht Dresden hat im Februar 2021 per Urteil entschieden, dass die Miete für ein Geschäft angepasst werden muss, wenn staatlich eine Schließung wegen der Corona-Pandemie angeordnet wurde. Eine Reduzierung der Kaltmiete um 50% sei deshalb gerechtfertigt, weil weder Mieter noch Vermieter verantwortlich für die Störung der Geschäftsgrundlage seien. Die Belastung sei deshalb gleichmäßig auf Mieter und Vermieter zu verteilen (OLG Dresden, Urteil v. 24.02.21, Az. 5 U 1782/20).

Bei Schließung wegen Corona kann Miete um 50% gekürzt werden: Zwar stellen behördliche Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie keinen Mietmangel dar, welcher eine Mietminderung rechtfertigen könnte. Bei einer behördlich angeordneten Schließung hat ein Mieter jedoch einen Anspruch auf Vertragsanpassung. Eine Reduzierung der Miete um 50% ist angemessen (LG Mönchengladbach, Urteil v. 02.11.20, Az. 12 O 154/20).

Quelle: Dr. Tobias Mahlstedt,
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
in: vermietet-telegramm@newsletter.gevestor.de (30.08.2021)

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

Eigenbedarfskündigung: Schutz alter und verwurzelter Mieter

Das Landgericht (LG) Berlin hat jetzt entschieden: Mieter können vom Vermieter unter Berufung auf ihr hohes Lebensalter und ihre langjährige und tiefe Verwurzelung am Ort der Mietsache die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Das war geschehen

Mieter und Vermieter stritten darüber, ob die 89jährige beklagte Mieterin die 1997 von den Rechtsvorgängern der klagenden Vermieterin gemietete Wohnung räumen musste. Die Klägerin hatte bereits mehrfach das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Beklagte und ihr mittlerweile verstorbener Ehemann widersprachen den Kündigungen jeweils. Sie verwiesen auf ihr hohes Alter, ihren schlechten Gesundheitszustand, ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre begrenzten Mittel, sich Ersatzwohnraum zu beschaffen.

So ging es durch die Instanzen

Das Amtsgericht (AG) hatte die Räumungsklage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte zunächst keinen Erfolg. Denn das LG Berlin meinte, der Beklagten stehe allein aufgrund ihres hohen Lebensalters ein Anspruch auf eine zeitlich unbestimmte Fortsetzung des Mietverhältnisses zu.

Das hatte der Bundesgerichtshof (BGH) jedoch anders gesehen: Allein das hohe Alter eines Mieters ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen stellten für Mieter noch keine Härte dar. Zudem sei eine „tiefe Verwurzelung“ am Ort der Mietwohnung von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters abhängig.

Das entschied nun das LG

Die Sache ging also zurück zum LG. Dieses wies die Berufung der Klägerin jetzt erneut zurück. Es sei unerheblich, ob die gesundheitlichen Beeinträchtigungen tatsächlich derartig erheblich sind, wie vom AG angenommen. Denn Mieter könnten sich im Einzelfall auch ohne gesundheitliche Beeinträchtigungen berechtigt auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses berufen, zum Beispiel, wenn sie sich zum Zeitpunkt des Wohnungsverlustes bereits in einem hohen Lebensalter befänden und zudem wegen eines langjährigen Mietverhältnisses tief am Ort der Mietsache verwurzelt seien.

Diese Voraussetzungen hat das LG nach erneuter Tatsachenfeststellung bejaht. Die Folgen des Wohnungsverlustes seien für die Beklagte so

gravierend, dass sie auf eine Verletzung ihrer grundgesetzlich garantierten Menschenwürde hinausliefen.

Die Interessen der Vermieterin müssten dahinter zurückstehen. Anderes könne nur gelten, wenn der Vermieter besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestands des Mietverhältnisses geltend mache, die zumindest gleichrangig mit den Interessen des betagten und an seinem Wohnort tief verwurzelten Mieters seien. Ein solches hohes Erlangungsinteresse konnte die Klägerin aber nicht geltend machen. Denn die von ihr beabsichtigte Eigennutzung der Wohnung war nur auf bloßen Komfortzuwachs gerichtet und darauf, unerhebliche wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

LG Berlin, Urteil vom 25.5.2021, 67 S 345/18

Zweckentfremdung von Wohnungen: Airbnb: Pflicht zur Übermittlung von Vermieterdaten bei Anfangsverdacht

Behörden dürfen die Betreiber von Internet-Plattformen zur Buchung und Vermietung privater Unterkünfte bei einem Anfangsverdacht für eine Zweckentfremdung verpflichten, die Daten der Vermieter zu übermitteln. Das hat das Verwaltungsgericht (VG) Berlin entschieden.

Das war geschehen

Die Klägerin betreibt eine Internetplattform, auf der die Vermietung von Ferienwohnungen auch in Berlin angeboten wird. Ein Berliner Bezirksamt hatte die Klägerin verpflichtet, u. a. Namen und Anschriften von Anbietern zu übermitteln, deren Inserate in online veröffentlichten Listen aufgezählt waren, und die genaue Lage der von ihnen angebotenen Ferienwohnungen. Dies begründete das Bezirksamt mit einem Verdacht für einen Verstoß gegen zweckentfremdungsrechtliche Vorschriften. Denn die Inserate enthielten keine oder falsche Registriernummern. Sie ließen zudem die Geschäftsdaten gewerblicher Vermieter nicht erkennen.

Hiergegen setzte sich die Klägerin mit ihrer Klage zur Wehr. Sie meint, die Norm, auf die das Auskunftsverlangen gestützt werde, sei verfassungswidrig. Zudem sei der Bescheid rechtswidrig. Er betreffe als Sammelabfrage keinen Einzelfall. Zudem liege keine konkrete Gefahr einer Zweckentfremdung vor. Überdies missachte er unionsrechtliche Vorgaben und verlange von der Klägerin, dass sie gegen irisches Datenschutzrecht verstoße, dem allein sie verpflichtet sei.

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de

So sieht es das Verwaltungsgericht

Das VG hat die Klage überwiegend abgewiesen. Denn die vom Bezirksamt herangezogene Rechtsgrundlage unterliege keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Sie greife zwar in das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung ein. Dieser Eingriff sei aber verhältnismäßig, hinreichend bestimmt und normenklar. Auch mit Unionsrecht sei die Bestimmung vereinbar.

Das Auskunftsverlangen betreffe in einem Bescheid gebündelte Einzelfälle. Denn es beziehe sich auf jeweils genau bezeichnete Unterkünfte und Vermieter. Wegen der Anonymität der Angebote seien an den hinreichenden Anlass für ein Auskunftersuchen nur geringe Anforderungen zu stellen. Ein solcher könne angenommen werden, wenn Anbieter ganzer Unterkünfte in ihren Inseraten keine oder eine ersichtlich falsche Registriernummer anzeigten oder sich eine gewerbliche Vermietung nicht bereits aus dem jeweiligen Angebot selbst, vor allem durch die Angabe von Geschäftsdaten ergebe.

Das irische Datenschutzrecht könne die Klägerin nicht entgegenhalten. Denn das sog. Herkunftslandprinzip, auf das sie sich in der Sache berufe, sei hier nicht anzuwenden.

Das VG hat wegen grundsätzlicher Bedeutung die Berufung zum Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg zugelassen.

VG Berlin, Urteil vom 23.6.2021, VG 6 K 90/20

Urheberrechtlicher Hinweis:

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

Haftungsausschluss:

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Adresse. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an duesseldorf@simon-law.de aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

Königsallee 20
40212 Düsseldorf
Tel: 0211 86602-0
Fax: 0211 86602-20
duesseldorf@simon-law.de
www.simon-law.de