

Ihre Ansprechpartner



Christine Vock  
Rechtsanwältin  
LL.M. Gewerblicher  
Rechtsschutz  
vock@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

## Nichtergänzte Vertragsklausel mit Lückentext wird nicht Vertragsbestandteil

Nicht selten legt eine Vertragspartei der anderen einen Vertragsentwurf vor, der von den Parteien noch auszufüllen ist. Hierbei kann es etwa um die Angabe von noch zu vereinbarenden Zeiten oder Fristen gehen, aber auch um die Angabe etwa von Liefermengen oder Preis. Ist eine Klausel mit einem solchen Lückentext nicht oder in den Vertragsausfertigungen unterschiedlich ergänzt worden, wird diese Klausel mangels eines einheitlichen Willens der Vertragspartner grundsätzlich nicht wirksam, weil im Zweifel auch durch eine Auslegung der Vereinbarung kein eindeutiger Wille der Vertragspartner ermittelt werden kann.

Dies hat das Landgericht Freiburg durch Urteil vom 30.06.2020 für den Fall eines Mietvertrages festgestellt. Der Mietvertrag enthielt in einer Klausel mit Lückentext einen Kündigungsverzicht. Die zum Kündigungsverzicht im Mietvertrag enthaltene Klausel wurde in der Vertragsausfertigung des Vermieters ausgefüllt – nicht aber in dem Exemplar des Mieters. Der Mieter war der Ansicht, dass der Kündigungsverzicht zulasten des Vermieters wirksam vereinbart wurde. Die Klage des Vermieters auf Räumung war erfolgreich. Das Landgericht Freiburg verwies darauf, dass Vermieter und Mieter in der jeweiligen Vertragsausfertigung bzgl. des Kündigungsverzichts keine einheitliche Regelung getroffen haben und deshalb der Kündigungsverzicht nicht wirksam vereinbart worden ist.

Diese Rechtsprechung lässt sich auch auf andere Vertragstypen mit Lückentext übertragen. Vertragsparteien sollten also peinlichst darauf achten, dass der Lückentext vollständig ergänzt wird, und zwar gleichlautend in sämtlichen Vertragsausfertigungen

(LG Freiburg, Urteil v. 30.06.2020, Az. 9 S 4/20)

## Rabattwerbung

Mit Rabatten rechtlich einwandfrei zu werben, ist eine Herausforderung. Die Vorgaben dafür sollen bewirken, dass die umworbene Zielgruppe Klarheit über die Bedingungen des angebotenen Rabattes erlangt und eine informierte und freie Entscheidung treffen kann.

Zunächst muss der Händler klarstellen, welche konkreten Warengruppen in die zu bewerbende Rabattaktion einbezogen werden sollen. Umgekehrt kann auch angegeben werden, welche Artikel nicht erfasst sind. Essenziell sind auch die Angaben zur genauen Höhe des

Rabatts, der zeitlichen Befristung und (Nicht-)Kombinierbarkeit mit anderen Aktionen. Es muss auch eindeutig und leicht zugänglich darüber informiert werden, falls die Teilnahme einem eingeschränkten Personenkreis vorbehalten sein soll, an eine Mindest- oder Maximalabnahmemenge geknüpft wird oder anderweitige Einschränkungen gelten.

Fehlende oder missverständliche Angaben können dazu führen, dass die Werbemaßnahme als irreführend einzuordnen ist und damit einen wettbewerbsrechtlichen Verstoß darstellt, der geahndet werden kann. Beispielsweise wurde in einem Flyer wie folgt für einen rabattierten Hotelaufenthalt geworben: „3 Nächte bleiben, nur 2 Nächte zahlen!“ Das Landgericht Koblenz sah darin eine irreführende Werbemaßnahme, weil aus dem Flyer nicht hervorging, dass der Rabatt nur bei der Anreise an einem bestimmten Wochentag gewährt wurde.

IHK-Magazin Mittlerer Niederrhein 4/22

### **Gewerberaummiete: Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Frage entschieden, ob ein Mieter von gewerblich genutzten Räumen für die Zeit einer behördlich angeordneten Geschäftsschließung während der COVID-19-Pandemie zur vollständigen Zahlung der Miete verpflichtet ist.

Die Beklagte hat von der Klägerin Räumlichkeiten zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs gemietet. Aufgrund des sich im März 2020 in Deutschland verbreitenden Corona-Virus erließ das Sächsische Staatsministerium für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt im März 2020 Allgemeinverfügungen, aufgrund derer die Beklagte ihr Textileinzelhandelsgeschäft im Mietobjekt für einen Monat schließen musste. Infolge der behördlich angeordneten Betriebsschließung entrichtete die Beklagte für den Monat April 2020 keine Miete. Die Parteien stritten nun bis zum BGH, ob diese Monatsmiete zu zahlen war oder nicht.

Der BGH hat das Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) aufgehoben und die Sache an dieses zurückverwiesen. Er hat entschieden, dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Corona-Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (§ 313 Abs. 1 BGB) in Betracht kommt.

Dies bedeutet aber nicht, so der BGH, dass der Mieter stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen kann. Ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

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

Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Eine pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen an diesen Grundsatz nicht gerecht. Das OLG hatte eine Vertragsanpassung dahingehend vorgenommen, dass ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände die Miete für den Zeitraum der Geschäftsschließung grundsätzlich um die Hälfte herabgesetzt wird. Grund: Das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache treffe keine der beiden Mietvertragsparteien allein. Dies, so der BGH, komme nicht in Betracht. Es bedarf vielmehr einer umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung, bei der zunächst von Bedeutung ist, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind.

Diese werden laut BGH bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bestehen, wobei jedoch nur auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz abzustellen ist. Zu berücksichtigen kann auch sein, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern.

Da eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aber nicht zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen darf, sind bei der Prüfung der Unzumutbarkeit grundsätzlich auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Dabei können auch Leistungen einer ggf. einstandspflichtigen Betriebsversicherung des Mieters zu berücksichtigen sein. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, bleiben hingegen bei der Abwägung außer Betracht, weil der Mieter durch sie keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erreicht. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters ist nicht erforderlich. Bei der gebotenen Abwägung sind auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen.

Das OLG muss nach der Zurückverweisung durch den BGH nun prüfen, welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung in dem streitgegenständlichen Zeitraum für die Beklagte hatte und ob diese Nachteile ein Ausmaß erreicht haben, das eine Anpassung des Mietvertrags erforderlich macht.

BGH, Urteil vom 12.1.2022, XII ZR 8/21

### **Corona-Pandemie: Betriebsschließungen im Frühjahr 2020: weder Entschädigungs- noch Schadenersatzansprüche**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt darüber entschieden, ob der Staat für Einnahmeausfälle haftet, die durch flächendeckende vorübergehende Betriebsschließungen oder Betriebsbeschränkungen

aufgrund von staatlichen Maßnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus SARS-CoV-2 und der dadurch verursachten COVID-19-Krankheit entstanden sind. Er hat die Haftung verneint. |

### **Das war geschehen**

Der Kläger ist Inhaber eines Hotel- und Gastronomiebetriebs. Am 22.3.2020 erließ das beklagte Land Brandenburg eine Corona-Eindämmungsverordnung, wonach Gaststätten für den Publikumsverkehr zu schließen waren und den Betreibern von Beherbergungsstätten untersagt wurde, Personen zu touristischen Zwecken zu beherbergen. Der Betrieb des Klägers war vom 23.3. bis zum 7.4.2020 für den Publikumsverkehr geschlossen, ohne dass die COVID-19-Krankheit zuvor dort aufgetreten war. Der Kläger erkrankte auch nicht. Während der Zeit der Schließung seiner Gaststätte bot er Speisen und Getränke im Außerhausverkauf an. Im Rahmen eines staatlichen Soforthilfeprogramms zahlte die Investitionsbank Brandenburg 60.000 Euro als Corona-Soforthilfe an ihn aus. Der Kläger hat geltend gemacht, es sei verfassungsrechtlich geboten, ihn und andere Unternehmer für die durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erlittenen Umsatz- und Gewinneinbußen zu entschädigen.

Das Landgericht (LG) hat die auf Zahlung von 27.017,28 Euro (Verdienstaufschlag, nicht gedeckte Betriebskosten, Arbeitgeberbeiträge zur Kranken-, Renten- und Pflegeversicherung) nebst Prozesszinsen sowie auf Feststellung der Ersatzpflicht des Landes Brandenburg für alle weiteren entstandenen Schäden gerichtete Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist vor dem Oberlandesgericht (OLG) erfolglos geblieben.

### **So entschied der Bundesgerichtshof**

Der Kläger hatte auch vor dem BGH keinen Erfolg. Die Entschädigungsvorschriften des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) gewähren Gewerbetreibenden, die im Rahmen der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie als sog. infektionsschutzrechtliche Nichtstörer durch eine flächendeckende Schutzmaßnahme, insbesondere eine Betriebsschließung oder Betriebsbeschränkung, wirtschaftliche Einbußen erlitten haben, keinen Anspruch auf Entschädigung. Insbesondere ergibt sich kein Anspruch aus § 65 Abs. 1 IfSG. Nach ihrem eindeutigen Wortlaut ist die Vorschrift nur bei Maßnahmen zur Verhütung übertragbarer Krankheiten einschlägig. Im vorliegenden Fall dienen die Corona-Eindämmungsverordnung sowie die Folgeverordnungen jedoch der Bekämpfung der COVID-19-Krankheit. Diese hatte sich bereits zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung deutschlandweit ausgebreitet. Eine verfassungskonforme Auslegung der Vorschriften des IfSG dahingehend, dass auch in der vorliegenden Fallgestaltung eine Entschädigung zu gewähren ist, scheidet laut BGH aus.

Der BGH betont: Hilfeleistungen für von einer Pandemie schwer getroffene Wirtschaftsbereiche sind keine Aufgabe der Staatshaftung.

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

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

Vielmehr folgt aus dem Sozialstaatsprinzip, dass die staatliche Gemeinschaft Lasten mitträgt, die aus einem von der Gesamtheit zu tragenden Schicksal entstanden sind und nur zufällig einen bestimmten Personenkreis treffen. Hieraus folgt zunächst nur die Pflicht zu einem innerstaatlichen Ausgleich, dessen nähere Gestaltung weitgehend dem Gesetzgeber überlassen ist. Erst eine solche gesetzliche Regelung kann konkrete Ausgleichsansprüche der einzelnen Geschädigten begründen. Dieser sozialstaatlichen Verpflichtung kann der Staat z. B. dadurch nachkommen, dass er – wie im Fall der COVID-19-Pandemie geschehen – haushaltsrechtlich durch die Parlamente abgesicherte Ad-hoc-Hilfsprogramme auflegt („Corona-Hilfen“), die die gebotene Beweglichkeit aufweisen und eine lageangemessene Reaktion, zum Beispiel durch kurzfristige existenzsichernde Unterstützungszahlungen an betroffene Unternehmen, erlauben.

BGH, Urteil vom 17.3.2022, III ZR 79/21

### **COVID-19-Pandemie: Keine Ansprüche aus Betriebsschließungsversicherung**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt entschieden: Einem Versicherungsnehmer stehen auf der Grundlage der (im vorliegenden Fall) vereinbarten Versicherungsbedingungen keine Ansprüche aus einer Betriebsschließungsversicherung wegen einer im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie erfolgten Schließung der von ihm betriebenen Gaststätte in Schleswig-Holstein zu.

Der Kläger hält bei dem beklagten Versicherer eine sog. Betriebsschließungsversicherung. Er begehrt, festzustellen, dass der Versicherer verpflichtet ist, ihm aufgrund der Schließung seines Restaurants eine Entschädigung aus dieser Versicherung zu zahlen. Dem Versicherungsvertrag liegen die „Zusatzbedingungen für die Versicherung von Betrieben gegen Schäden aufgrund behördlicher Anordnung nach dem Infektionsschutzgesetz (Betriebsschließung) – 2008 (ZBSV 08)“ zugrunde. Danach ersetzt der Versicherer dem Versicherungsnehmer im Fall einer bedingungsgemäßen Betriebsschließung den Ertragsausfallschaden bis zu 30 Tagen.

Dort werden bei den „versicherten Gefahren“ allerdings weder die Coronavirus-Krankheit-2019 noch das Severe-Acute-Respiratory-Syndrome-Coronavirus oder das Severe-Acute-Respiratory-Syndrome-Coronavirus-2 aufgeführt. Die Schleswig-Holsteinische Landesregierung ordnete mit Landesverordnung vom 18.3.2020 u. a. die Schließung sämtlicher Gaststätten an, wobei Leistungen im Rahmen eines Außerhausverkaufs unter bestimmten Voraussetzungen zulässig waren. Der Kläger schloss daraufhin seine Gaststätte und bot einen Lieferdienst an.

Seine Klage war in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH hat die Revision zurückgewiesen. Dem Kläger stehen gegen die Beklagte keine Ansprüche zu, weil eine Betriebsschließung zur Verhinderung der

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

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

Verbreitung der Krankheit COVID-19 oder des Krankheitserregers SARS-CoV-2 nicht vom Versicherungsschutz umfasst ist. Insbesondere würde ein verständiger Versicherungsnehmer die in den Versicherungsbedingungen enthaltene umfangreiche Aufzählung von Krankheiten und Krankheitserregern als abschließend erachten. Der erkennbare Zweck und Sinnzusammenhang in den Versicherungsbedingungen spricht für die Abgeschlossenheit des Katalogs. Der Versicherungsnehmer wird zwar ein Interesse an einem möglichst umfassenden Versicherungsschutz haben, aber nicht davon ausgehen können, dass der Versicherer auch für nicht im Katalog aufgeführte Krankheiten und Krankheitserreger die Deckung übernehmen will, die – wie hier – u.U. erst Jahre nach Vertragsschluss auftreten und bei denen für den Versicherer wegen der Unklarheit des Haftungsrisikos keine sachgerechte Prämienkalkulation möglich ist.

BGH, Urteil vom 26.1.2022, IV ZR 144/21

**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-Anschrift. 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](mailto: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](mailto:duesseldorf@simon-law.de)  
[www.simon-law.de](http://www.simon-law.de)