



Gewerberaum-Miete in Zeiten der Covid-19-Pandemie

Wir hatten hierzu schon berichtet. In einem ersten veröffentlichten Urteil hat das Landgericht Heidelberg am 30.07.2020 entschieden, dass die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete auch dann fortbesteht, wenn das Ladenlokal (hier: Textilbrachen) coronabedingt geschlossen ist. Aus Sicht des Gerichts liegt in der Schließung kein Mangel der Mietsache, der zu einer Mietminderung berechtigt. Es liegt auch kein Fall der Unmöglichkeit der Zurverfügungstellung des Geschäftsraums vor, der zum Wegfall der Gegenleistung, also der Miete, führe. Ob die Grundsätze des sog. Wegfalls der Geschäftsgrundlage oder der Anpassung der Geschäftsgrundlage anwendbar seien und daraus eine Vertragsanpassung folge, die zu einer Verminderung oder zu einem Wegfall der Mietzahlungsverpflichtung führe, hat das Gericht offengelassen, da es jedenfalls in dem von ihm entschiedenen Fall die dafür erforderliche Unzumutbarkeit der Fortgeltung des unveränderten Vertrages durch den Mieter als nicht nachgewiesen angesehen hat.

Es bleibt abzuwarten, ob die Entscheidung Bestand haben wird. Die in Rede stehenden Rechtsfragen sind hoch streitig. Im Übrigen können sich im Einzelfall aus den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen leicht auch andere Entscheidungen ergeben.

Wir halten Sie auf dem Laufenden.

Rudolf Krechel, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Verwaltungsfachwirt

Mietminderung

Unmöglichkeit

**Anpassung der
Geschäftsgrundlage**

Diese Information beinhaltet keinen Rechtsrat. Die Informationen geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung nur auszugsweise wieder und können im einzelnen individuelle Beratung nicht ersetzen.

