

# Uneinheitliche erste OLG-Entscheidungen zu Covid und Mietzahlungsverpflichtung

## Update

Zu der Frage nach den Auswirkungen von staatlichen Covid-19-Maßnahmen auf die Mietzahlungsverpflichtung des Mieters sind am 24. Februar 2021 zwei Entscheidungen der Oberlandesgerichte Karlsruhe und Dresden ergangen, welche jedoch unterschiedlich ausgefallen sind. Das OLG Karlsruhe entschied, dass der Mieter zur vollumfänglichen Mietzahlung verpflichtet ist, wohingegen das OLG Dresden eine Anpassung der Kaltmiete in Höhe von 50 % als angemessen angesehen hat.

## Die Entscheidung des OLG Karlsruhe – 7 U 109/20

Das OLG Karlsruhe hatte über ein Urteil des LG Heidelberg zu entscheiden, das die Beklagte zur Zahlung der vollständigen Miete verurteilt hatte (siehe hierzu auch unsere Smart News Ausgabe vom 9. September 2020). Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen, das Urteil des LG Heidelberg – 5 O 66/20 wurde vom OLG Karlsruhe bestätigt.

Nach Ansicht des Gerichts bestehe kein Anspruch auf Anpassung des Mietvertrages gemäß § 313 BGB. Es liege kein Fall der Unzumutbarkeit des Festhaltens an der vertraglich vereinbarten Mietzahlungspflicht vor. Die Beklagte habe, wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren, auch im Berufungsverfahren das Vorliegen der Unzumutbarkeit nicht ausreichend dargelegt.

Das Gericht stimmte den Ausführungen des LG Heidelberg zu, wonach Umsatzeinbußen nicht isoliert betrachtet werden dürften, sondern auch staatliche Hilfen wie das Kurzarbeitergeld in die Abwägung mit einzubeziehen seien. Ebenso könnten noch nicht verkaufte aber noch verkäufliche Warenvorräte nicht außer Betracht bleiben. Zudem merkte das Gericht an, dass nicht verkaufte Waren (sofern es sich nicht um Osterartikel handelt) grundsätzlich auch nach dem Lockdown noch verkauft werden könnten, was den Einzelhandel von der Gastronomie oder der Veranstaltungsbranche unterscheidet.

Das Gericht stellt klar, dass es eine pauschalierte Herabsetzung der Miete um 50 % nicht als überzeugend ansehe. Die

Unzumutbarkeit der Zahlung der Miete müsse in jedem Einzelfall genau geprüft werden.

## Die Entscheidung des OLG Dresden – 5 U 1782/20

Das OLG Dresden hatte über ein Urteil des LG Chemnitz zu entscheiden, das die Beklagte, ebenso wie das LG Heidelberg, zur Zahlung der vollständigen Miete verurteilt hatte. Die Berufung der Beklagten zum OLG Dresden hatte teilweise Erfolg. Gemäß der Pressemitteilung des Gerichts stelle die staatliche Schließungsanordnung eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB dar.

Da keine der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt habe oder diese vorhergesehen habe, hält das Gericht eine gleichmäßige Verteilung der damit verbundenen Belastungen auf die Parteien im vorliegenden Fall für angemessen. Das Gericht entschied auf eine Anpassung des Mietvertrages dahingehend, dass die geschuldete Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung auf die Hälfte reduziert wird.

## LPA-Fazit

Wie eingangs erwähnt, weisen auch die Urteile der Oberlandesgerichte keine einheitliche Rechtsprechungslinie auf.

Das OLG Karlsruhe bestätigt jedoch, dass die Covid-19-Schließungsanordnungen keinen Mietmangel darstellen und keinen Fall der Unmöglichkeit begründen. Diesbezüglich scheint mittlerweile eine einheitliche Rechtsprechungslinie erkennbar. Das OLG Dresden geht ebenfalls davon aus, dass die Vorschriften der Unmöglichkeit keine Anwendung finden, es jedoch auf das Vorliegen eines Mangels des Mietobjekts nicht ankomme.

Beide Gerichte haben die Revision zum BGH zugelassen, so dass mit Spannung abzuwarten bleibt, welcher Rechtsprechungslinie der BGH sich anschließen wird und ob Mieter und Vermieter in letzter Instanz Rechtssicherheit erlangen.



## Marcel Graf

Local Partner

München  
T : +49 (0)89 24 20 72 522  
mgraf@lpa-ggv.de



## Theresa Vaterl

Associate

München  
T : +49 (0)89 24 20 72 524  
tvaterl@lpa-ggv.de

Paris | Algiers | Casablanca | Douala/Yaoundé | Dubai | Frankfurt/Main | Hamburg | Hong Kong | Munich  
Shanghai | Singapore | Tokyo



LPA-GGV legal tax

[www.lpa-ggv.de](http://www.lpa-ggv.de)

Zur Abmeldung vom Newsletter senden Sie eine E-Mail an [office@lpa-ggv.de](mailto:office@lpa-ggv.de)