

Gericht:	OLG Hamm
Entscheidungsdatum:	10.09.2021
Aktenzeichen:	30 U 147/21
Dokumenttyp:	Beschl.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2022, 107-108
Normen:	§ 536 BGB, § 123 BGB, § 326 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2022, 107-108

Titelzeile

Covid-19-Pandemie: Vertragliche Risikozuweisung an Mieter sowie Ausübung einer Verlängerungsoption

BGB §§ 536, 123, 326

Leitsatz

1. Enthält der Mietvertrag die Klausel, dass vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen die Mietzahlungspflicht nicht beeinträchtigen, so führt eine Betriebsschließung aufgrund einer Coronaschutzverordnung nicht zur Anwendung des § 313 Abs. 1 BGB.
2. Übt der Mieter während der COVID-19-Pandemie eine vertragliche Verlängerungsoption aus oder trifft er mit dem Vermieter eine Vereinbarung zur Verlängerung des Mietvertrags, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass ihm das Festhalten an dem unveränderten Mietvertrag zumutbar ist.

Das Problem Es geht um zwei vermietete Gewerbeflächen in einem Einkaufscenter, in denen der Mieter ein Möbeleinzelhandelsgeschäft betreibt. Die beiden inhaltlich identischen Mietverträge enthalten folgende Klausel: *Vom Vermieter nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebs des Mietgegenstandes ... - gleich aus welchem Grund - beeinträchtigen die Mietzahlungsverpflichtung nicht ...* Die Mietverträge gewähren dem Mieter die Option, die Laufzeit um 5 Jahre zu verlängern. Diese Option übt der Mieter am 23.12.2020 aus. Am 24.3.2021 vereinbarten die Mietvertragsparteien in einem Nachtrag Umbaumaßnahmen und eine weitere Verlängerung der Mietverträge bis 2028.

Aufgrund der Coronaschutzverordnung NRW muss der Mieter ab dem 16.12.2020 den Betrieb schließen bzw. stark einschränken. Deshalb zahlt er für Februar 2021 nur 10% und für März 90 % der Mieten. Die Vermieter erheben Klage wegen der rückständigen Mieten; der Mieter verteidigt sich damit, dass er die Mietflächen in den betreffenden Monaten nicht bzw. nur eingeschränkt nutzen konnte.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Hamm gibt den Vermietern Recht. Der Mieter müsse die rückständigen Mieten zahlen, weil der Mietvertrag ihm das Risiko für pandemiebedingte Schließungen zuweise. Im Einzelnen führt das Gericht aus:

Die pandemiebedingte Schließungsanordnung begründete keinen Sachmangel (§ 536 Abs. 1 BGB), keine Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung (§§ 326 Abs. 1, 275 BGB) und keine temporäre Nich-

tigkeit des Mietvertrags (§ 134 BGB). Denn die Vermieter hätten ihre vertragliche Leistung - Überlassung der Mieträumlichkeiten in einem generell zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand - ordnungsgemäß erbracht. Durch die Schließung des Betriebs aufgrund der COVID-19-Pandemie sei diese

- 107 -

MietRB 2022, 107-108

- 108 -

vertragliche Leistung des Vermieters nicht beeinträchtigt worden, sondern alleine der Geschäftsbetrieb des Mieters.

Der Mieter könne aber auch keine Anpassung des Vertrags nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) verlangen. Denn dafür sei kein Raum, soweit es um Erwartungen und Umstände gehe, die nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer der Parteien fallen. Zwar enthielten die Mietverträge für pandemiebedingte Beeinträchtigungen keine ausdrückliche Regelung. Die Parteien hätten jedoch im Mietvertrag eine Zuweisung des Risikos von Betriebsunterbrechungen vorgenommen, wonach nicht vom Vermieter zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des Mietgegenstandes die Verpflichtung zur Zahlung der Miete nicht beeinträchtigen. Auch wenn sich die Parteien bei Vertragsschluss das Risiko der Betriebsschließungen und -einschränkungen aufgrund einer Pandemie nicht vorgestellt haben dürften, spricht diese Klausel für die Zuweisung des Risikos einer Äquivalenzstörung an den Mieter, so dass eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB ausscheide.

Zudem sei dem Mieter ein Festhalten an den bisherigen Mietverträgen nicht unzumutbar i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB gewesen. Dies ergebe sich daraus, dass er während der pandemiebedingten Schließung des Betriebs zunächst das vertragliche Optionsrechts ausgeübt und einige Zeit später eine zusätzliche Verlängerung der Mietverträge vereinbart habe. Es dränge sich geradezu auf, dass das Tatbestandsmerkmal der Unzumutbarkeit nicht erfüllt sei, wenn ein Mieter den Mietvertrag zu unveränderten Konditionen verlängere.

Konsequenzen für die Praxis Im Hinblick auf die Themen Sachmangel, temporäre Nichtigkeit und Teilunmöglichkeit liegt das OLG Hamm auf der Linie der Grundsatzentscheidung des BGH (BGH v. 12.1.2022 - XII ZR 8/21, MietRB 2022, 44 [*Burbulla*] = MDR 2022, 147). Im Hinblick auf § 313 Abs. 1 BGB, welchen der BGH in seiner Grundsatzentscheidung schon restriktiv handhabt, fügt das OLG Hamm zwei restriktive Aspekte hinzu: Eine Klausel, die das Risiko von unverschuldeten Betriebsunterbrechungen allgemein dem Mieter zuweist, gilt danach auch bei Betriebsschließungen aufgrund der COVID-19-Pandemie. Die Ausübung einer Verlängerungsoption oder die Vereinbarung eines Nachtrags während solcher behördlicher Betriebsschließungen sind maßgebliche Indizien, die gegen eine Unzumutbarkeit im Rahmen des § 313 Abs. 1 BGB sprechen. Es ist durchaus wahrscheinlich, dass diese beiden Aspekte künftig auch vom BGH bestätigt werden.

Beraterhinweis Will der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags das Risiko für künftige pandemiebedingte Betriebseinschränkungen ausschließen, so wird er eine entsprechende Klausel in den Mietvertrag aufnehmen. Diese sollte dann noch etwas ausgefeilter sein als die Klausel im Fall des OLG Hamm.

Will der Mieter eines bestehenden Mietvertrags etwaige Rechte aufgrund pandemiebedingter Betriebseinschränkungen nicht verlieren, so sollte er sich solche etwaigen Rechte bei Ausübung einer Verlängerungsoption oder bei Vereinbarung eines Nachtrags ausdrücklich vorbehalten.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin,
www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln