



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 109/25.09.2023

Allgemein bekanntes Risiko führt nicht zur Störung der Geschäftsgrundlage!

OLG Koblenz, Beschluss v. 08.05.2023 – 15 U 1954/23

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter nimmt den Mieter auf Zahlung von Miete aus einem am 15.09.2020 geschlossenen Gewerberaummietvertrag in Anspruch. Der Mieter zahlte die Miete für Februar bis Juli 2021 sowie August bis November 2022 nicht mit der Begründung, aufgrund pandemie-bedingter Beeinträchtigungen sei die Miete in dieser Zeit gemindert gewesen. Hilfsweise bestehe ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Nach dem OLG Koblenz könne sich der Mieter nicht auf die bis zum 30.09.2022 gesetzlich geregelte Vermutung (Art. 240 § 7 EGBG) berufen, dass sich ein zur Grundlage des Mietvertrags gewordener Umstand nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, wenn vermietete Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind. Die Vermutung einer Änderung der Geschäftsgrundlage sei widerlegt (§ 292 Satz 1 ZPO). Der Mietvertrag sei zu einem Zeitpunkt abgeschlossen worden, als bereits das Risiko von Betriebsschließungen infolge der Pandemie allgemeinkundig gewesen sei. In solchen Fällen sei regelmäßig davon auszugehen, dass der Mietvertrag in Kenntnis einer möglicherweise bevorstehenden tiefgreifenden Veränderung des Wirtschaftslebens geschlossen wurde.

Praxishinweis:

Das OLG Koblenz hat nun für den Fall des erstmaligen Vertragsschlusses das entschieden, was das OLG Düsseldorf (Urt. v. 20.09.2022 – 24 U 117/21) bereits für den Abschluss von Nachträgen zur Miethöhe entschieden hat: Bei Vertragsschluss nach Ausbruch der Pandemie kann sich eine Vertragspartei hinsichtlich pandemie-bedingter Einschränkungen nicht mehr auf die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) berufen. Auch die gesetzliche Vermutung einer Störung der Geschäftsgrundlage (Art. 240 § 7 BGB) ist in diesem Fall - sofern

zeitlich überhaupt anwendbar - widerlegt. Die Unzumutbarkeit eines Festhaltens am unveränderten Vertrag resultiert nämlich aus einer Unkenntnis der später eingetretenen Umstände und der somit fehlenden Möglichkeit, diese Umstände zu bedenken und bei den vertraglichen Absprachen zu berücksichtigen. Für die Anwendung der durch den BGH in seiner grundlegenden Entscheidung vom 12.01.2022 (XII ZR 8/21) entwickelten Grundsätze der Vertragsanpassung ist daher sowohl bei einem neu abgeschlossenen Vertrag wie auch beim Abschluss eines Nachtrags, der Regelungen zur Höhe der Miete enthält, kein Raum.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net