

## Folge 15 | Kohle trotz Corona

Nach dem Urteil: [LG Dortmund, Urteil vom 23. Februar 2021, Az. 12 O 359/20](#)

Besprochen von: Fabian & Sarah



### Anspruch auf Zahlung des Mietzinses aus § 535 II BGB

#### I. Anspruch entstanden

Mietvertrag geschlossen

#### II. Anspruch nicht untergegangen

1. (Teilweise) durch Minderung, § 536 I 1 BGB

- Besteht ein Mietmangel?
- Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse können einen Mietmangel darstellen, allerdings nur, wenn sie mit der konkreten Beschaffenheit der Mietsache in Zusammenhang stehen. Die Schließungsanordnung gilt allerdings für alle Geschäfte des Einzelhandels und hängt nicht mit der konkreten Beschaffenheit der Mietsache zusammen.

2. Aufgrund von Unmöglichkeit der Gegenleistung, § 326 I BGB

- Keine Anwendbarkeit nach Überlassung der Mietsache, allgemeine Regeln werden durch das besondere Gewährleistungsrecht verdrängt.
- Selbst wenn die allgemeinen Regeln weiter Anwendung finden würden, wäre § 275 I BGB nicht erfüllt. Die Mietsache befindet sich in einem Zustand, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht (andere Ansicht vertretbar).

#### III. Anspruch durchsetzbar

1. Einrede aus § 273 I BGB?

- Dafür müsste der Mieter einen Anspruch auf Vertragsanpassung aus § 313 I BGB haben.
- Anwendbarkeit: Art. 240 § 2 EGBGB hat keine Sperrwirkung. Dies ergibt sich auch aus Art. 240 § 7 EGBGB.
- Die Vorstellung, es würde keine Pandemie eintreten, die zu einer Stilllegung des öffentlichen Lebens führt stellt eine Geschäftsgrundlage dar. Die Umstände haben sich schwerwiegend geändert und es ist nicht anzunehmen, dass die Parteien den Vertrag geschlossen hätten wenn sie die Umstände gekannt hätten.
- Es müsste zudem unzumutbar sein, am Vertrag festzuhalten. Es ist daher zu klären, in wessen Risikobereich die Schließungsanordnung fällt. Grundsätzlich trägt der Mieter das Verwendungsrisiko. Pandemiebedingte Schließungen wie im vorliegenden Fall gehen aber über das übliche Verwendungsrisiko hinaus (aA vertretbar). Dieses Risiko sollte nicht einer Partei allein zukommen, sondern aufgeteilt werden. Der Mieter hat somit einen Anspruch auf Vertragsanpassung auf die Hälfte des vereinbarten Mietzinses für den Zeitraum der Schließung.

2. Zwischenergebnis: Der Mieter hat eine Einrede aus § 273 I BGB.

# Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

---

## IV. Ergebnis

Der Vermieter hat einen Anspruch auf Zahlung des Mietzins aus § 535 II BGB. Für den Zeitraum der Schließungsanordnung reduziert sich dieser Anspruch allerdings auf die Hälfte.

Anmerkung: Die Gerichte kamen bei vergleichbaren Fällen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Insbesondere bei der Unzumutbarkeit im Rahmen des § 313 I BGB wurden verschiedene Meinungen vertreten, wobei auch häufig die individuelle Lage der Parteien betrachtet wurde. Beide Ansichten sind vertretbar, müssen aber stets gut begründet werden.