

Medieninformation

Oberlandesgericht Dresden

Ihre Ansprechpartnerin
Meike Schaaf

Durchwahl
Telefon +49 351 446 1360
Telefax +49 351 446 1499

presse@
olg.justiz.sachsen.de*

15.10.2021

Medieninformation Nr. 46/2021 Oberlandesgericht Dresden

Terminhinweis: Mietzins für Gewerberäume trotz Lockdown?

Der für Gewerberaummieta zuständige 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden verhandelt am Mittwoch, dem 20. Oktober 2021, über die Frage, ob die Miete für ein Ladenlokal trotz staatlicher Schließungsanordnung aufgrund von Corona-Schutzmaßnahmen zu zahlen ist.

Die Beklagte, die einen Textileinzelhandel betreibt, hat die Miete für die Monate April und Mai 2020 sowie Februar und März 2021 unter Berufung darauf nicht gezahlt, dass sie in der Zeit vom 19. März 2020 bis einschließlich 03. Mai 2020 ihr Geschäft aufgrund der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (Sächsische Corona-Schutz-Verordnung) in der jeweils geltenden Fassung nicht öffnen konnte. In der Zeit vom 04. Mai 2020 bis zum 12. Mai 2020 sei nur eine Teilöffnung, beschränkt auf 800 qm, möglich gewesen. Aufgrund des erneuten Lockdowns habe die Beklagte ihre Filiale auch im Februar und März 2021 komplett geschlossen halten müssen. Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Miete wegen eines Mangels des Mietobjekts (§ 536 BGB) für April 2020 auf 80 %, für Mai 2020 auf 50 % und für Juni 2020 auf 15 % gemindert sei. Zumindest müsse eine Anpassung des Mietvertrages nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) erfolgen, was auch für die Monate Februar und März 2021 gelte. Hilfsweise rechnet die Beklagte mit den aus ihrer Sicht überzahlten Mieten der Monate März und Juni 2020 sowie Dezember 2020 und Januar 2021 gegen die Klageforderung auf.

Das Landgericht Görlitz hat die Beklagte mit dem angefochtenen Urteil zur Zahlung der hälftigen Kaltmiete verurteilt, und zwar bezogen auf die Monate April 2020,

Februar 2021 und März 2021 sowie für die Zeit vom 01. bis 03. Mai 2020. Für die acht Tage im Mai 2020, in denen das Geschäft der Beklagten teilweise geöffnet war, hat das Landgericht eine Reduzierung der Kaltmiete um 25

Hausanschrift:
Oberlandesgericht Dresden
Schloßplatz 1
01067 Dresden

<https://www.justiz.sachsen.de/olg>

* Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Zugang für qualifiziert elektronisch signierte Dokumente nur unter den auf www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html vermerkten Voraussetzungen.

% vorgenommen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, dass infolge der Corona-Pandemie und der staatlichen Schließungsanordnungen eine Anpassung des Mietvertrages nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage vorzunehmen sei.

Die Klägerin verfolgt mit ihrer Berufung ihren Antrag auf vollständige Mietzinszahlung weiter.

Aufgrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie musste die Anzahl der verfügbaren Sitzplätze zur Wahrung eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m zwischen den Zuschauern stark reduziert werden. Interessierte Zuschauer werden angesichts der Corona-Pandemie gebeten, die Notwendigkeit eines Besuches der Verhandlung sorgsam abzuwägen.

Über das Ergebnis der mündlichen Verhandlung wird zur Unterrichtung der Öffentlichkeit in einer Medieninformation, die über die Homepage des Oberlandesgerichts <https://www.justiz.sachsen.de/olg/> einsehbar ist, berichtet werden.