

Mandanteninformation

Keine Miet- und Pachtminderung bei coronabedingter Gaststättenschließung

Die in der hessischen Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus angeordneten Beschränkungen für Einzelhandelsgeschäfte und Gaststätten begründen weder einen zu Minderung berechtigenden Mangel der Räumlichkeiten noch führen sie zur Unmöglichkeit der vom Vermieter oder Verpächter geschuldeten Leistung. Dies entschieden die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt a. M. (OLG) in 2 Urteilen am 17.9.2021.

Der Vermieter schuldete allein die Möglichkeit, in den überlassenen Räumen einen Geschäftsbetrieb mit dem konkret vereinbarten Zweck führen zu können. Er schuldete dagegen nicht die Überlassung des Betriebs selbst. Das sog. Verwendungsrisiko trägt vielmehr der Mieter. Dem Vermieter war die von ihm geschuldete Leistung auch nicht unmöglich geworden. Er konnte weiterhin die Räumlichkeiten in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen.

Nach Auffassung des OLG rechtfertigen die pandemiebedingten allgemeinen hoheitlichen Maßnahmen auch keine außerordentliche Kündigung. Sie betreffen das Verwendungsrisiko des Pächters, nicht aber die Gebrauchsgewährungspflicht der Verpächter.