

► COVID-19-Pandemie

Mietverhältnisse: Abwägung der beiderseitigen Belange

| Die in den Hessischen Verordnungen zur Bekämpfung des Coronavirus im Frühjahr 2020 angeordneten Beschränkungen für Einzelhandelsgeschäfte begründen weder einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der gemieteten Gewerberäume noch eine Unmöglichkeit der von dem Vermieter geschuldeten Leistung. |

Durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie kann aber nach Ansicht des OLG Frankfurt (17.9.21, 2 U 18/21, Abruf-Nr. 225499) die Geschäftsgrundlage eines Mietvertrags schwerwiegend gestört sein, wenn die Vertragsparteien sie bei Abschluss des Vertrags nicht bedacht haben. Für die Frage, ob und in welcher Weise dieser Umstand zu einer Anpassung des Mietvertrags führt, seien sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Erhebliche wirtschaftliche Beeinträchtigungen für den Mieter können von Beginn der Maßnahmen an zu einer Herabsetzung der Miete führen. Einer solchen Herabsetzung können aber eigene erhebliche finanzielle Verpflichtungen des Vermieters entgegenstehen.

MERKE | In einer weiteren Entscheidung vom gleichen Tag hat das OLG Frankfurt (17.9.21, 2 U 147/20, Abruf-Nr. 225500) ausgesprochen, dass eine Anpassung der Pacht über § 313 Abs. 1 BGB regelmäßig nicht möglich ist, wenn der Pächter den Geschäftsbetrieb aufgibt, bevor die Betriebsbeschränkungen Auswirkungen auf seine Geschäfte zeigen konnten.

► Mahnkosten

Mahnspesen nur in Höhe der Sachkosten erstattungsfähig

| Ein Anspruch auf Mahngebühren für per E-Mail versandte Mahnungen besteht nach §§ 280, 286, 249 BGB grundsätzlich nicht. Dies gilt auch bei einem pauschalierten Mahnspesenersatzanspruch in den AGB des Gläubigers. |

Das hat das AG Stuttgart (22.6.21, 3 C 22/21, Abruf-Nr. 225501) entschieden und sich auf die Rechtsprechung des BGH bezogen. Ersatzfähig und durch AGB pauschalierbar ist danach grundsätzlich nur der Verzugsschaden, der nicht im – grundsätzlich nicht zu erstattenden – Zeit- und Arbeitsaufwand des Geschädigten liegt (st. Rspr., zuletzt: BGH MDR 19, 1118; vgl. auch OLG München 28.7.11, 29 U 634/11).

MERKE | Bei der die materielle Mahnwirkung nach § 286 Abs. 1 BGB nicht beeinträchtigenden Versendung einer Mahnung per E-Mail ist für das Entstehen erstattungsfähiger Sachkosten, etwa in Form von Druck- und Portokosten, nichts ersichtlich. Das AG hatte deshalb auch keine Grundlage für eine Schadensschätzung. Die Sachkosten müssen vorgetragen werden (§ 287 ZPO).



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 225499



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 225500



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 225501

Sachkosten müssen
vorgetragen werden