

lichkeit verschaffen und die Nutzung während der Dauer der Leihe dulden (§§ 598, 601 BGB).

**MERKE |** Anders als bei der Miete hat der Verleiher nicht die Pflicht, die Sache für den vertragsgemäßen Gebrauch instand zu setzen oder instand zu halten. Die Erhaltungspflicht obliegt dem Entleiher (§ 601 Abs. 1 BGB). Vorliegend hätte die Mieterin z. B. das Dach des Schuppens auf eigene Kosten reparieren müssen.

Etwas anderes folge auch nicht aus der Duldung über 18 Jahre hinweg, da das bloße Zeitmoment nicht dazu führen könne, dass der Vermieter sein Recht zum jederzeitigen Widerruf der Duldung aufgibt. Es gebe hier keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gestattung unwiderruflich gewesen sei. Auch die langjährige Duldung einer unentgeltlichen tatsächlichen Nutzung des Schuppens führe noch nicht zu einer Einbeziehung in den Mietvertrag oder zu der Annahme einer unwiderruflichen Gestattung (Verweis auf LG Frankfurt/M. 8.5.14, 2/11 S 86/14; LG Berlin 27.7.99, 65 S 350/98; LG Saarbrücken 7.6.96, 13 B S 13/96; AG Frankfurt/M. 27.4.18, 33 C 3648/17; 21.7.17, 33 C 767/17).

**Beachten Sie |** Ein Mietvertrag ist auf eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung gerichtet. Ein Mieter kann daher nicht ohne besondere Umstände davon ausgehen, dass eine Duldung der unentgeltlichen Nutzung den Pflichtenkreis des Vermieters und den Rechtskreis des Mieters dauerhaft erweitert.

► Gewerberaummiete

### Corona-Miete und Urkundenprozess

| Aus einer Covid-19-bedingten Betriebsschließung, auch wenn unstrittig, gerichtsbekannt und offenkundig, können Einwände nach § 536 Abs. 1 S. 1, § 275 Abs. 1 und § 313 Abs. 1 BGB nicht im Urkundenprozess verfolgt werden (LG Frankfurt/Main 5.3.21, 2-08 O 175/20, Abruf-Nr. 221630). |

Da Minderung, Unmöglichkeit und Vertragsanpassung nach § 313 BGB hier auf streitigem Vortrag beruhen, sind sie erst im Nachverfahren zu prüfen. Im Übrigen hat das LG einen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (Verweis auf BGH 25.11.15, IV ZR 277/14) bejaht. Weil es sich wegen Corona nicht um einen Standardfall handele und mit der Anspruchsverfolgung rechtliches Neuland betreten werde, habe auch ein geschäftserfahrener Vermieter einen Kostenerstattungsanspruch.

► Anpassung der Gewerberaummiete

### Geschäft muss im Lockdown nur halbe Gewerbemiete zahlen

| Ein Einzelhändler, der sein Geschäft aufgrund coronabedingter Schließungsanordnung nicht öffnen durfte, muss für das Ladenlokal nur 50 Prozent der Kaltmiete zahlen. In solchen Fällen ist von einer Störung der Geschäftsgrundlage auszugehen, die eine Mietanpassung erforderlich mache (OLG Dresden 24.2.21, 5 U 1782/20, Abruf-Nr. 221046, n. rk.). |

Erhaltungspflicht bei  
Leihe

Duldung erweitert  
die Rechte nicht



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 221630



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 221046

Für § 313 BGB sei es nicht erforderlich, dass der Mieter durch die staatlichen Schließungsanordnungen in eine existenzgefährdende Lage geraten müsse. Miete werde für die Nutzung eines bestimmten Zeitabschnitts, i. d. R. für einen Monat gezahlt. Daher sei es für den Mieter unzumutbar, die Miete für ein Mietobjekt zu zahlen, das er aus von ihm nicht zu vertretenden und nicht vorhersehbaren Gründen nicht nutzen könne. Da aber auch der Vermieter die Schließung nicht zu vertreten und bei Abschluss des Mietvertrags auch nicht vorhergesehen habe, sei eine Reduzierung der Miete um 50 Prozent eine angemessene Vertragsanpassung, um die Belastungen zu teilen (vgl. LG Dortmund 23.2.21, 12 O 359/20, n. rk.).

#### ► Wohnraummiete

### Eigenbedarfskündigung für „Lebensgefährtin“

| Bei einer Eigenbedarfskündigung sind grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und das Darlegen des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend, aber auch erforderlich (AG Oldenburg 23.9.20, 7 C 7093/20, Abruf-Nr. 221631). |

Die Vermieter (Eheleute) kündigen die Wohnung wegen Eigenbedarf. „Die Lebensgefährtin des Mannes“ benötige die gekündigte Dachgeschosswohnung, da sie derzeit in der mittleren Wohnung im Hause wohne, diese nach dem Auszug der Tochter allerdings zu groß geworden und nach einer Mieterhöhung auch für sie zu teuer sei. Ein Einzug in die Wohnung des Mannes komme dabei nicht in Betracht, da diese zu klein sei.

Das AG weist die Räumungsklage bereits aus formellen Gründen ab. Die Wirksamkeitsvoraussetzungen des § 573 Abs. 3 S. 1 BGB liegen nicht vor. Denn der Mann hat gerade keinen Eigenbedarf für sich geltend gemacht, sondern „für seine Lebensgefährtin“, ohne dass zuvor ein gemeinsamer Haushalt bestand bzw. zukünftig erst entstehen sollte. Dies gilt nicht als Eigenbedarf für sich oder einen Angehörigen des Haushalts. Es konnte also nur noch Eigenbedarf für Familienangehörige in Betracht kommen. Davon durfte der gekündigte Mieter nach dem Inhalt des Kündigungsschreibens allerdings nicht ausgehen, weil stets nur von „der Lebensgefährtin des Klägers“ die Rede gewesen ist. Zur Wirksamkeit der Kündigung wäre somit erforderlich gewesen, Bedarf für einen Familienangehörigen, nämlich die Ehefrau, geltend zu machen, was jedoch unterblieben ist.

**PRAXISTIPP** | Der Umfang der formellen Begründungspflicht nach § 573 Abs. 3 BGB orientiert sich am Zweck der Regelung, dem Mieter so früh wie möglich Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Der Vermieteranwalt sollte alle bekannten und ermittelbaren Tatsachen, die den Eigenbedarf ausfüllen, möglichst umfangreich in das Kündigungsschreiben aufnehmen. Im Zweifel gilt: Was an bekannten Kündigungsgründen nicht im Kündigungsschreiben enthalten ist, kann hinterher in den Prozess nicht mehr eingeführt werden und erhöht das Prozess- und eigene Haftungsrisiko erheblich.

Störung der  
Geschäftsgrundlage



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 221631

Lebensgefährtin  
benötigt Wohnung

Kündigung  
nicht wirksam

Formelle  
Begründungspflicht