

► Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Kündigungsausschluss nach Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB

| Möchte der Schuldner erreichen, dass das Gericht die Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsurteil einstellt, wenn der Gläubiger eine vorinsichtlich angeordnete Sicherheit geleistet hat, muss er seine schutzwürdigen Interessen darlegen und glaubhaft machen. Beruht der Räumungstitel auf einer fristlosen Kündigung wegen Nichtzahlung der Mieten für Mai und Juni 2020, muss der Mieter glaubhaft machen, dass ein Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete besteht. Offenkundige Tatsachen – wie in Bayern die behördlich angeordnete Schließung von Gaststätten bis Ende Mai 2020 und danach auch für Schankwirtschaften – bedürfen keiner Glaubhaftmachung (OLG Nürnberg 19.10.20, 13 U 3078/20, Abruf-Nr. 219238). |

Ob der Mieter nicht bereits von der Entrichtung der Miete gemäß § 536 Abs. 1 Nr. 1 BGB befreit ist, hat das OLG Nürnberg offengelassen. Der klagende Gastwirt hat jedenfalls glaubhaft gemacht, dass er im April und Mai einen Umsatz von 0 € gemacht habe und im Juni und Juli nur sehr geringe Umsätze; überdies habe er aufgrund der Umsatzausfälle im März und April 2020 seine finanziellen Reserven verbraucht, auch die Corona-Soforthilfe von 9.000 EUR.

Nach Auffassung des OLG Nürnberg verlangt der Kündigungsausschluss nach Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB nicht den Nachweis, dass der Mieter die geschuldete Miete nicht aus sonstigen Quellen als den laufenden gewerblichen oder sonstigen Erträgen aufbringen könnte. Auch nach Fälligkeit der fraglichen Mietzahlungen generierte Einnahmen (hier: ab Juni 2020) stünden nicht entgegen, da sie das vorangegangene Unvermögen zur Zahlung im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht nachträglich entfallen ließen.

► Pachtvertrag

Verbotene Eigenmacht des Vermieters bei Rückgabe der Pachtsache

| Wird der Besitz an zur Mitbenutzung verpachteten Räumlichkeiten (hier: Restauranträume in einem Hotel zu bestimmten Zeiten) durch Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter herausgegeben, kann eine verbotene Eigenmacht des Verpächters vorliegen (OLG Frankfurt a. M. 16.10.20, 2 W 50/20, Abruf-Nr. 219239). |

Das ist nach dem OLG der Fall, wenn der Verpächter die Herausgabe der Schlüssel nur durch Ausüben von Druck und durch Hinzuziehen von Polizeibeamten erreicht. Dann kann die Rückgabe nicht mehr als auf einer freien Entschließung des Pächters beruhend angesehen werden.

PRAXISTIPP | Hierbei wird es regelmäßig auf die Umstände des Einzelfalls ankommen, die nötigenfalls durch Beweisaufnahme aufzuklären sind.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219238

April und Mai 2020:
kein Umsatz

Unvermögen zur
Zahlung maßgeblich



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219239

Frage des Einzelfalls:
Wie viel Druck ist zu
viel?