

Bundesgerichtshof spricht Machtwort zur Mietzahlung bei corona- bedingten Geschäfts- schließungen



RA Dr. Benjamin Riedel, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Seit März 2020 herrscht aufgrund der Coronapandemie allorts ein Ausnahmezustand, dies betrifft auch viele Gewerberaummietverhältnisse. Die wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie trafen und treffen gerade Gewerbetreibende, insbesondere den Einzelhandel, massiv. Durch die bis zum Lockdown reichenden Beschränkungen waren einerseits Gewerbetreibende vielfach daran gehindert, die

für ihren Geschäftsbetrieb angemieteten Gewerberäume vollumfänglich zu nutzen. Andererseits haben Vermieter die berechtigte Erwartung auf vollständige Zahlung der Miete; denn sie haben auf die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten selbst keinen Einfluss.

Ob und in welchem Umfang im Einzelfall der vertraglich vereinbarte Miet-

zahlungsanspruch angepasst werden muss, war umstritten und Gegenstand zahlreicher instanzgerichtlicher Entscheidungen. Um sich der Mietzahlungspflicht zu entledigen, haben Mieter vielfach auf das Recht auf Minderung (§ 536 BGB), die Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung (§ 275 BGB) sowie die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) abgestellt. Die grundsätzliche Anwendbarkeit der Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage wurde mit Verkündung des im Dezember 2020 neu eingeführten Art. 240 § 7 EGBGB bestätigt.

Die Entscheidungen der Instanzgerichte zu den Voraussetzungen und zur Darle-

Intelligente Ladelösungen
für die Elektromobilität

MCHARGER Wallbox

MRS

mrs-electronic.com

gungs- und Beweislast für die Bejahung einer solchen Störung der Geschäftsgrundlage sowie zu den Rechtsfolgen wichen jedoch stark voneinander ab.

Das Oberlandesgericht (OLG) Dresden etwa hat in seiner Entscheidung vom 24.02.2021 (Az. 5 U 1782/20) die pauschale Halbierung der Mietzahlung für den Zeitraum von staatlich angeordneten Ladenschließungen als gerechtfertigt erachtet. Begründet hat das OLG seine Ansicht damit, dass das Risiko der Ladenschließung nicht allein vom Mieter zu tragen sei. Dem entgegenstehend hat z. B. das OLG München am 17.02.2021 (Az. 32 U 6358/20) eine solche Pauschalisierung abgelehnt und verlangt, dass für die Annahme eines vollständigen oder teilweisen Wegfalls der Mietzahlungspflicht alle Umstände des Einzelfalls zu beurteilen sind.

Am 12.01.2022 (Az. XII ZR 8/21) verkündete das höchste deutsche Zivilgericht, der Bundesgerichtshof (BGH), nunmehr sein Urteil zur seit mittlerweile fast zwei Jahren in der Rechtsprechung umstrittenen Frage der Mietzahlung bei coronabedingten Geschäftsschließungen:

Im konkreten Fall ging es um die Filiale eines Textil-Discounters im Raum

Chemnitz, die vom 19.03.2020 bis zum 19.04.2020 aufgrund staatlicher Anordnung zur Eindämmung der Coronapandemie schließen musste. Der Mieter bezahlte die Miete für diesen Zeitraum nicht, woraufhin der Vermieter Klage erhob. Das OLG Dresden hatte hierzu als Vorinstanz des BGH entschieden, dass der Mieter nur etwa die Hälfte zahlen müsse; denn das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache treffe keine der beiden Mietvertragsparteien allein. Der BGH hob dieses Urteil auf.

Nach dem Urteil des BGH können Gewerbemietler wegen staatlicher Schließungsanordnungen zur Eindämmung der Coronapandemie zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Anpassung der Miete haben. Dies bedeutet aber nicht, dass die Mieter stets pauschal eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen können. Ob eine Anpassung der Miete in Betracht kommt, bedarf immer einer umfassenden Abwägung der Umstände im Einzelfall; eine pauschale Betrachtungsweise verbietet sich insoweit.

Zu den relevanten Umständen des Einzelfalls, die der Mieter aufgrund der ihm obliegenden Darlegungs- und Be-

weislast nunmehr detailliert offenlegen muss, zählen nach dem Urteil des BGH zum Beispiel die Umsatzeinbußen für das konkrete Objekt, staatliche Hilfen oder Versicherungsleistungen. Ebenso sind die Interessen des Vermieters in der gebotenen Abwägung zu berücksichtigen. Welche weiteren Umstände für die Beurteilung herangezogen werden müssen, hat der BGH nicht ausgeführt. Insoweit dürfte man sich an der bisherigen Rechtsprechung der Instanzgerichte ergänzend orientieren können.

Der BGH hat daher mit seinem Urteil eine gewisse Klarheit geschaffen und eine grobe Richtlinie vorgegeben. Die endgültige Beurteilung und Gewichtung der Umstände des Einzelfalles bleibt jedoch den Instanzgerichten vorbehalten. Zur Beurteilung der Chancen und Risiken im Einzelfall ist daher den betroffenen Vermietern und Mietern eine fachkundige juristische Beratung und Begleitung dringend zu empfehlen. ■

RA Dr. Benjamin Riedel,
ukm@sonntag-partner.de,
www.sonntag-partner.de

Als einer der großen Komplettanbieter in Süddeutschland entwickeln wir Superkräfte rundum Neubau, Sanierung und Wartung Ihrer Gebäudehülle. Mehr dazu im Internet:

www.gebrueder-rueckert.de

**FLACHDACH. FASSADE.
FANTASTISCH.**



GEBRÜDER RÜCKERT