



Bundesgerichtshof entscheidet über Reduzierung der Gewerberaummiete während der Corona-Pandemie (Az. XII ZR 8/21)

Eine Mietzinsreduzierung ist vom Einzelfall abhängig; es bedarf aber keiner Existenzgefährdung beim Mieter!

Stand: 12. Januar 2022

Inhalt

Worum es geht

Ein typischer Sachverhalt

Verfahrensgang

Andere Gerichte

BGH-Urteil vom 12.01.2022

Fazit und Praxistipp!

Wir unterstützen Sie!

Worum es geht

Bereits seit Beginn der Corona-Pandemie besteht Streit, ob der Mieter auch dann Miete zahlen muss, wenn er coronabedingt sein Geschäft schließen musste. Aufgrund unklarer Rechtslage ergingen hierzu unterschiedliche Gerichtsentscheidungen. Die zunächst vom Gesetzgeber angeordnete Kündigungssperre für den Fall des Zahlungsverzugs für Mieten für April bis Juni 2020 konnte das Problem nicht lösen. Auch durch den weiteren Versuch des Gesetzgebers durch Gesetz vom 22.12.2020, wurde der Streit nicht beendet. Der Gesetzgeber hatte damit zwar klargestellt, dass der Anwendungsbereich des Rechtsinstituts der Störung der Geschäftsgrundlage für Miet- und Pachtverträge gemäß § 313 BGB gegeben ist. Was dies aber für die weiteren Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage und für den Einzelfall bedeutet, lies der Gesetzgeber offen.

Aus der Gesetzesbegründung ergab sich zudem noch, dass sich eine Mietminderung auch aus dem Mietmangelrecht ergeben könnte. Im Ergebnis hat der Gesetzgeber die Lösung des Problems in die Hand der Rechtsprechung gegeben. Nach fast zwei Jahren Corona-Pandemie hat der Bundesgerichtshof durch sein Urteil vom 12.01.2022 nunmehr Klarheit geschaffen.

Ein typischer Sachverhalt

Der Sachverhalt, über den der BGH zu entscheiden hatte, ist ein typischer Fall mit einer Schließung während der ersten Corona-Welle und betraf ein Einzelhandelsgeschäft für Textilien aller Art sowie für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs (Textil-Discounter kik). Aufgrund der vom Freistaat Sachsen erlassenen Allgemeinverfügung vom 18. und 20.03.2020 sowie der Sächsischen Corona-Schutz-Verordnung vom 17.04.2020 hatte die Mieterin ihr Ladengeschäft vom 19.03. bis zum 19.04.2020 geschlossen. Mit Schreiben vom 24.03.2020 hatte die Mieterin der Vermieterin angekündigt, die Miete für den Monat April 2020 einzubehalten und zahlte diese auch in der Folge nicht. Sie begründete dies mit einer Liquiditätslücke und Umsatzeinbußen.

Verfahrensgang

Das Landgericht Chemnitz verurteilte die Mieterin in 1. Instanz zur vollständigen Zahlung der Miete (Urteil vom 26.08.2020 – 4 O 639/20), da weder ein Mietmangel noch eine Unzumutbarkeit im Sinne einer Störung der Geschäftsgrundlage vorliege. Für letzteres sei eine Existenzbedrohung erforderlich.

Das im Berufungsverfahren angerufene Oberlandesgericht Dresden verurteilte die Mieterin lediglich zur hälftigen Mietzahlung (Urteil vom 24.02.2021 – 5 U 1782/20). Zwar sei ein Mietmangel nicht gegeben. Es begründete die Reduzierung aber mit einer bestehenden Störung der Geschäftsgrundlage. Eine existenzgefährdende Lage sei hierfür nicht notwendig.

Andere Gerichte

So wie das OLG Dresden entschieden auch andere Gerichte. Teilweise wurde dies von einer Existenzgefährdung oder einer Unzumutbarkeit abhängig gemacht. Andere Gerichte nahmen einen Mietmangel in gleichgelagerten Fällen an. Wieder andere Gerichte nahmen nicht nur keinen Mietmangel, sondern auch keine Störung der Geschäftsgrundlage an.

BGH-Urteil vom 12.01.2022

Der BGH hat mit seinem Urteil vom 12.01.2022 klargestellt, dass für die typischen Geschäftsschließungen aufgrund von Corona-Eindämmungsmaßnahmen kein Mietmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt. Hierfür ist Voraussetzung, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjektes in Zusammenhang steht. Die allein an die Nutzungsart und die Gefahr von einer Verbreitung des Corona-Virus anknüpfende Schließungsanordnung genügt dem nicht. Es werde vielmehr weder dem Mieter die Nutzung, noch dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung verboten.

Eine Mietreduzierung kann jedoch grundsätzlich aus der Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB hergeleitet werden. Der BGH meint, dass der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko der Mieträume trägt. Wenn aber aufgrund der Schließungsanordnung die Gewinnerwartung des Mieters enttäuscht wird, kann dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Vertrag nicht mehr zugemutet werden, weil dies das gewöhnliche Verwendungsrisiko übersteigt. Der BGH begründet dies damit, dass die wirtschaftlichen Einbußen weder im Risikobereich des Mieters, etwa aufgrund mangelhafter unternehmerischer Entscheidungen, noch im alleinigen Risikobereich des Vermieters liegt. Mit der coronabedingten Schließungsanordnung habe sich vielmehr ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht.

Ob und inwieweit dem Mieter die unveränderte Mietzahlungspflicht zumutbar ist, ist nach Ansicht des BGH von einer umfassenden Abwägung der gegenseitigen Interessen im Einzelfall abhängig.

Bei der Interessenabwägung ist danach insbesondere für den Mieter zu berücksichtigen:

- Konkrete Nachteile für den Mieter
- Dauer und Intensität der Schließung und der Nachteile
- Umsatzrückgang des geschlossenen Geschäftes (nicht des Konzerns!)
- Regelungen im Mietvertrag
- Wirtschaftliche Verhältnisse des Mieters

Zu Gunsten des Vermieters ist insbesondere zu beachten:

- Anrechnung von Änderungen des Geschäftsmodells (was hat der Mieter anstelle dessen veranlasst oder hätte er veranlassen müssen, um anderweitigen Umsatz zu generieren (Außerhausverkauf, Online-Versandhandel, Verkleinerung des Geschäftes, Hygienemaßnahmen)
- Einstandspflicht der Betriebsunterbrechungsversicherung des Mieters
- Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, soweit dies Zuschüsse sind (keine Darlehen ohne endgültige Kompensation)
- Wirtschaftliche Interessen des Vermieters

Im zu entscheidenden Fall hatte das OLG Dresden die konkreten Umstände nicht entsprechend gewürdigt, weswegen der BGH den Fall an das OLG zurückverwiesen hat.

Fazit und Praxistipp!

Der BGH weist darauf hin, dass sich eine pauschale Behandlung der Fälle verbietet. Vielmehr sind die konkreten Umstände des Einzelfalls abzuwägen. Die teilweise in der Literatur geäußerte Ansicht, eine Reduzierung auf 50 % ist rechtlich stets durchsetzbar, ist spätestens mit dem Urteil des BGH nicht mehr anwendbar. Ob und inwieweit die Miete reduziert werden kann, ist u.a. stark von der Branche, der Lage des Mietobjektes, dem Produktportfolio und dem Geschäftsmodell abhängig.

Klarheit besteht aber nach dem Urteil des BGH darüber, dass für die Mietreduzierung eine Existenzgefährdung beim Mieter nicht erforderlich ist.

Wir unterstützen Sie!

Sie haben Fragen zu den Möglichkeiten zur Reduzierung der Gewerberaummiets während der Corona-Pandemie oder andere Fragen zur Gewerberaummiets? Wir unterstützen Sie gerne.

Neben Ihren bekannten Ansprechpartnern bei Gehrke Econ steht Ihnen hierfür

Rechtsanwalt Thorsten Hunsalzer (thorsten.hunsalzer@gehrke-econ.de; 0511-700 50-220)

gerne zur Verfügung.