

Corona und Gewerberaummiete: BGH kündigt Urteil für 12. Januar 2022 an



Bundesgerichtshof

Berlin/Hamburg, 1.12.2021 – Die Corona-bedingten Schließungsanordnungen in Gewerberaummietverhältnissen beschäftigen große Teile des Einzelhandels, der Hotel- und Gaststättenbranche, der körpernahen Dienstleistungen, Fitnessbranche und Clubszene und die Gerichte intensiv seit dem Frühjahr 2020. Die Frage nach der rechtlichen Beurteilung der Schließungsanordnungen wurde von der Rechtsprechung weitestgehend uneinheitlich beantwortet. Die Landgerichte haben vereinzelt einen Mangel der Mietsache und demzufolge eine Mietminderung bejaht, teils einen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage zuerkannt. Der größere Teil der Landgerichte sah jedoch im Ergebnis regelmäßig keinen Grund für eine Mietreduzierung. Ein ähnliches Bild hat sich auch vor den Oberlandesgerichten ergeben, wobei diese das Vorliegen eines Mangels durchgehend abgelehnt oder offengelassen haben und sich auf die Frage nach einer Störung der Geschäftsgrundlage konzentrierten.

Der Gesetzgeber hatte zwischenzeitlich durch Art. 240 § 7 EGBGB eine gesetzliche Vermutung für das Vorliegen des ersten Tatbestandsmerkmals von § 313 Absatz 1 BGB, der „schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsgrundlage“, geschaffen. Dies hat jedoch keine Klarheit für die betroffenen Wirtschaftskreise gebracht, da dieses Tatbestandsmerkmal zwischen den Parteien kaum streitig war.

Der BGH hat nunmehr in einem der ihm zur Entscheidung vorgelegten Fälle (Az.: XII ZR 8/21) ein Urteil für den 12. Januar 2022 angekündigt und bereits eine Richtung angedeutet: Das Gericht werde keine pauschale Entscheidung treffen; es bedürfe vielmehr einer umfassenden Prüfung aller Umstände des Einzelfalls.

Hiermit scheint sich der BGH gegen die Teile der land- und obergerichtlichen Rechtsprechung zu stellen, die eine Unzumutbarkeit der unveränderten Vertragsfortführung bereits durch die hoheitlichen Schließungsanordnungen indiziert sahen und/oder pauschal eine Mietreduktion um 50 % für gerechtfertigt hielten.

Unklar bleibt anhand der bislang bekanntgewordenen Äußerungen des Gerichts, ob der BGH mit dem einem Teil der bisherigen Rechtsprechung das Vorliegen einer existenzgefährdenden Lage für die Unzumutbarkeit der unveränderten Vertragsfortführung und damit eine Anpassung des Vertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage für erforderlich hält. Gleichmaßen ist unklar, ob der BGH der Ansicht ist, dass – bei entsprechenden Einzelfallumständen – auch eine Mietreduktion um mehr als 50 % gerechtfertigt sein kann. In der Presse wurde die Verhandlung am 1. Dezember 2021 – soweit wir es überblicken – allerdings überwiegend als schlechtes Zeichen für betroffene Gewerberaummieter gewertet.

CORONA UND GEWERBERAUMMIETE: BGH KÜNDIGT URTEIL FÜR 12. JANUAR 2022

Bis zur Veröffentlichung des Urteils verbleibt es daher bei der bestehenden Unsicherheit, soweit die Parteien nicht bereits abschließende Regelungen zu dieser Frage getroffen haben. Schon jetzt deutet sich an, dass betroffene Mieter im Streitfall

gezwungen sein dürften, die Umstände des Einzelfalls umfassend darzulegen und ggf. zu beweisen und dafür umfangreiche Informationen offenzulegen, um ggf. eine Vertragsanpassung zu erreichen.

Kontakt

Sollten Sie zu diesem und anderen immobilienrechtlichen Themen Fragen haben, beraten wir Sie gerne.

Bei Bedarf wenden Sie sich bitte an:



Dr. Marc Biebelheimer

Partner
Rechtsanwalt

 Büro Berlin
 +49-30-565556-205
 Marc.Biebelheimer@BRL.de



Dr. Felix Baum

Partner
Rechtsanwalt

 Büro Hamburg
 +49-40-35006-365
 Felix.Baum@BRL.de

Diese von BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN herausgegebene Mandanteninformation enthält auszugsweise eine Auswahl an Gesetzesänderungen, Entscheidungen der Rechtsprechung und Auffassungen der Finanzverwaltung und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Für die Richtigkeit wird eine Haftung nicht übernommen.
Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN
Partnerschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern,
Steuerberatern mbB
V.i.S.d.P. Dr. Marc Biebelheimer

© BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN



Hamburg

Jungfernstieg 30
20354 Hamburg
+49 40 35006-0

Berlin

Pariser Platz 4A
10117 Berlin
+49 30 565556-0

Dortmund

Lübkestraße 3
44141 Dortmund
+49 231 108771-0

Bochum

Meinolphusstraße 6-10
44789 Bochum
+49 234 610688-0

Hannover

Gellertstraße 6
30175 Hannover
+49 511 543688-31

Frankfurt

Westhafenplatz 1
60327 Frankfurt
+49 69 12007471-10

München

Arnulfstraße 122/126
80636 München
+49 89 272755-125

✉ info@BRL.de
] www.BRL.de



PGW Bielefeld *

Adenauerplatz 7
33602 Bielefeld
+49 521 96464-0

✉ mail@PGW_Partner.de
] www.PGW-Partner.de

* Die Kanzlei PGW in Bielefeld hat sich Mitte 2021 der BRL Gruppe angeschlossen und wird bis Mitte 2022 mit dieser rechtlich verschmelzen

Internationales Netzwerk

