

Corona und Gewerberaummiete: BGH bejaht Anpassung der Miete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage – unter engen Voraussetzungen



Berlin/Hamburg, 12.01.2022: Bereits am 1. Dezember 2021 hatte der BGH in einem Verhandlungstermin angedeutet, wie hoheitliche COVID-19-Schließungsanordnungen gewerberaummietrechtlich zu beurteilen seien. Die Frage von diesbezüglichen Mietanpassungen wurde von der Instanzrechtsprechung bisher eher uneinheitlich beantwortet.

Der BGH hat nunmehr in einem der ihm zur Entscheidung vorgelegten Fälle (Az.: XII ZR 8/21) am 12. Januar 2022 ein Urteil gesprochen, dessen Kernpunkte wir nachstehend darstellen möchten:

1. Eine Betriebsschließung auf Grund von staatlichen COVID-19-Schließungsanordnungen führt nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands i. S. v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB, eine Minderung der Miete scheidet daher aus.
2. Es kommt jedoch grundsätzlich eine Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) in Betracht. Eine pauschale Entscheidung verbietet sich dabei jedoch, es bedarf vielmehr einer umfassenden Prüfung aller Umstände des Einzelfalls.

3. Hierbei ist auf das konkrete Mietverhältnis abzustellen, nicht etwa auf das gesamte Unternehmen bzw. den Konzern.
4. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters ist nicht erforderlich.

Hiermit erteilt der BGH Teilen der land- und obergerichtlichen Rechtsprechung eine Absage, die eine Unzumutbarkeit der unveränderten Vertragsfortführung bereits durch die hoheitlichen Schließungsanordnungen indiziert sahen und/oder pauschal eine Mietreduktion um 50 % für gerechtfertigt hielten.

Gleichzeitig korrigiert der BGH andere Teile der land- und obergerichtlichen Rechtsprechung, die im Rahmen der Interessenabwägung auf den gesamten Konzern des Mieters abstellten und/oder eine konkrete Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters forderten.

Bei der vom BGH geforderten umfassenden Abwägung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag (insb. der Miethöhe) unzumutbar ist, sei genau zu betrachten, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind.

CORONA UND GEWERBERAUMMIETE

Insbesondere seien dabei das konkrete Mietobjekt und der entsprechende Umsatzrückgang in der Mietsache für die Zeit der Schließung zu betrachten.

Es sei auch zu berücksichtigen, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern (z. B. staatliche Hilfen, Kurzarbeitergeld, Betriebsversicherung, Entlassungen, Einrichten eines Online-Versandhandels, Click & Collect). Denn es dürfe durch die Mietanpassung nicht zu einer Überkompensation kommen. Staatliche Hilfen in Form von Darlehen müssten dagegen außer Betracht bleiben, da diese keine endgültige Kompensation erreichen.

Für laufende Prozesse bietet das BGH-Urteil zwar keine schematische Lösung an. Es konkretisiert die Darlegungs- und Prüfungsanforderungen im Rahmen von § 313 BGB jedoch erheblich.

Jenseits gerichtlicher Auseinandersetzungen kann das Urteil Anlass für die Mietvertragsparteien sein (sofern sie nicht bereits abschließende Regelungen dazu getroffen haben), in Verhandlungen über die Höhe der im Einzelfall anzupassenden Miete während der Geltung der hoheitlichen Schließungsanordnungen einzutreten. Für Bezieher staatlicher Hilfen ist allerdings zu bedenken, dass Mietreduktionen ggf. zu einer (Teil-)Rückzahlungspflicht hinsichtlich der staatlichen Hilfen führen können.




Kontakt

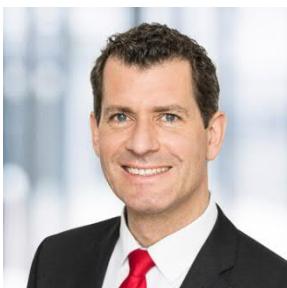
Sollten Sie zu diesem und anderen immobilienrechtlichen Themen Fragen haben, beraten wir Sie gerne.



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

© BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN



Hamburg

Jungfernstieg 30
20354 Hamburg
+49 40 35006-0

Dortmund

Lübkestraße 3
44141 Dortmund
+49 231 108771-0

Hannover

Gellertstraße 6
30175 Hannover
+49 511 543688-31

München

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

Berlin

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

Bochum

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

Frankfurt

Westhafenplatz 1
60327 Frankfurt
+49 69 12007471-10

✉ 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

