



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 14.01.2022

Mietminderung infolge von pandemiebedingten Schließungen im Gewerbemietrecht – Grundsatzurteil des BGH

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass Mieter von Gewerberaum in Folge des staatlich verordneten Corona-Lockdowns grundsätzlich einen Anspruch auf die Anpassung der Mieten haben (Urteil vom 12.01.2022, Az: XII ZR 8/21, siehe auch Pressemitteilung des BGH unter folgendem [Link](#)).

Zu entscheidende Frage

Diese Frage beschäftigt seit Beginn der Pandemie vor Mieter wie Vermieter gleichermaßen: Wer trägt im Gewerbemietrecht das Risiko von Einnahmeeinbußen infolge staatlich angeordneter Schließungen? Anspruchsgrundlage für eine Minderung der Miete ist [§ 313 Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#), sofern die Schließung eine Störung der Geschäftsgrundlage auch im Verhältnis zwischen den Parteien darstellt. Hierzu sind im Zusammenhang mit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 bereits einige instanzgerichtliche Urteile ergangen, der BGH hat sich nun am 12.01.2022 in einem Grundsatzurteil mit der Frage befasst.

Gang des Verfahrens

In dem vorliegenden Fall hatte die Betreiberin eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs die Miete aufgrund einer behördlich angeordneten Betriebsschließung vom 19.03. bis 19.04.2020 für den Monat April 2020 keine Miete gezahlt. Nachdem das angerufene Landgericht die Mieterin zur Zahlung der Miete verurteilt hatte, hat das in der Berufung zuständige Oberlandesgericht (OLG) Dresden diese Verurteilung aufgehoben und entscheiden, dass sich die Kaltmiete wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage gem. [§ 313 Abs. 1 BGB](#) für die Dauer der Betriebsschließung um die Hälfte reduziert habe.

Inhalt des BGH-Urteils

Die Entscheidung des OLG hat der BGH nun in seinem Urteil vom 12.01.2022 aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an das OLG zurückverwiesen. Zwar hat der

BGH ausdrücklich anerkannt, dass behördliche Schließungen in einer Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage darstellen und somit auch zur Vertragsanpassung der Miete berechtigen können. Zugleich hat der BGH der bislang aber bei den Instanzgerichten verbreiteten Vorgehensweise einer salomonischen und zugleich pauschalen Teilung der Lasten eine Absage erteilt. Vielmehr ist es nach Auffassung des BGH erforderlich, dass die Belastungen im konkreten Einzelfall vorgetragen und vom Gericht gewürdigt werden. Eine Pauschale Teilung (z.B. 50/50) wird diesem Erfordernis nach Auffassung des BGH jedenfalls nicht gerecht.

Folgen für die Praxis

Für gewerbliche Mieter, die infolge behördlich angeordneter Schließungen die Miete mindern wollen, ist die Beachtung der Entscheidung von erheblicher Bedeutung. Wollen sich diese künftig mit Erfolg auf eine pandemiebedingte Minderung berufen, müssen Sie im Einzelfall detailliert vortragen, wie welche konkreten Nachteile durch die Schließung eingetreten sind und dies bereits bei der Minderung berücksichtigen. Eine pauschale Halbierung dürfte zukünftig jedenfalls nicht in Betracht kommen.

Sie haben Fragen zum Thema gewerbliches Mietrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner:



Fritz Marx

Rechtsanwalt | Partner

marx@ltmk.de