



Erste Entscheidung des BGH in Sachen Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung

12. January 2022

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein gewerblicher Mieter für die Zeit einer behördlich angeordneten Geschäftsschließung während der COVID-19-Pandemie zur vollständigen Zahlung der Miete verpflichtet ist (Urteil vom 12. Januar 2022 – XII ZR 8/21). Zwar verneint der BGH sowohl einen Mietmangel als auch eine pauschale Halbierung der Miete, bestätigt aber dem Grunde nach eine Störung der Geschäftsgrundlage und gibt den Instanzgerichten hilfreiche Hinweise für die erforderliche Betrachtung des Einzelfalls.



Worum ging es beim BGH?

Die Mieterin, eine bundesweit vertretene Betreiberin von Einzelhandelsgeschäften für Textilien aller Art sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs, musste aufgrund der am 18. und am 20. März 2020 erlassenen Allgemeinverfügungen des zuständigen Sächsischen Staatsministeriums ihr Textileinzelhandelsgeschäft im gemieteten Objekt vom 19. März 2020 bis einschließlich 19. April 2020 schließen. Infolge dessen entrichtete sie auch die Miete für den Monat April 2020 nicht.

Nachdem zunächst das Landgericht zu Lasten der Mieterin eine vollständige Mietzahlungspflicht angenommen hatte, hat das Oberlandesgericht die Mieterin unter Abweisung der Klage im Übrigen nur zur hälftigen Zahlung der Kaltmiete verurteilt.

Auf die Revisionen der Klägerin und der Beklagten hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Oberlandesgerichts am 12. Januar 2022 aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

Dabei hat sich der Senat dahingehend positioniert, dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht komme. Die konkrete Höhe der Mietminderung könne aber nur nach umfassender Abwägung aller Einzelfallumstände bestimmt werden.

Welche Erwägungen hat der Senat angestellt?

Die durch Allgemeinverfügungen des Sächsischen Staatsministeriums angeordnete Betriebsschließung begründe zwar **keinen Mietmangel** i. S. v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB, der zur Mietminderung berechtigen würde. Denn ein solcher setze eine Gebrauchsbeschränkung voraus, die unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang stehe. Diese Voraussetzungen seien hier nicht erfüllt. Die Schließungsverfügung knüpfe allein an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an, der die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus begünstige und der aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte. An der Nutzung des Mietobjekts sei die Mieterin aber nicht gehindert. Hieran ändere auch eine vertraglich getroffene Mietzweckvereinbarung nichts.

In Betracht käme allerdings eine Vertragsanpassung über die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB. Durch die vielfältigen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie wie Geschäftsschließungen, Kontakt- und Zugangsbeschränkungen und der damit verbundenen massiven Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland sei die sog. **große Geschäftsgrundlage** des Vertrages **schwerwiegend gestört**. Denn vertragschließende Parteien hätten eine solche Pandemie nicht erwartet und sich insbesondere nicht vorgestellt, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen verändern.

Hieraus allein könne aber ein Anpassungs- oder Mietminderungsanspruch nicht hergeleitet werden. § 313 BGB verlange, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag **nicht zugemutet** werden kann.

Dabei sei zu beachten, dass das Pandemierisiko das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters überschreite, denn die wirtschaftlichen Nachteile (z. B. Umsatzrückgänge) würden nicht etwa auf unternehmerischen Entscheidungen des Mieters beruhen. Durch die COVID-19-Pandemie habe sich letztlich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht und welches regelmäßig keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden könne.

Ob im Ergebnis eine Vertragsanpassung (Mietminderung) gerechtfertigt sei, **müsse in jedem Einzelfall** unter Berücksichtigung aller Umstände umfassend abgewogen und entschieden werden. Eine pauschale Betrachtungsweise, wie etwa **eine hälftige Mietminderung, verbiete sich**.

Im Rahmen der vorzunehmenden **Abwägung** seien zunächst die Nachteile, die dem Mieter durch die Geschäftsschließung entstanden sind, in den Blick zu nehmen. Hierbei seien allerdings nur mit dem **konkreten Mietobjekt** in Zusammenhang stehende Umsatzrückgänge und nicht etwa auch Konzernumsätze relevant. Zudem könnten **Schadensminderungsbemühungen des Mieters** von Bedeutung sein.

Da eine Überkompensation zu vermeiden sei, seien neben den Nachteilen grundsätzlich auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus **staatlichen Leistungen** oder aus der einstandspflichtigen **Betriebsversicherung** erlangt habe. Eine **Existenzgefährdung** als Voraussetzung für den Anpassungsanspruch lehnte der Senat allerdings ab und betonte schließlich, dass auch die **Vermieterinteressen** zu berücksichtigen seien.

Bei Fragen zum Thema stehen die Mitglieder unserer **> Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht** gerne zur Verfügung.