

BGH-Urteil: Keine pauschale Regelung bei vorübergehender Geschäftsschließung im Corona-Lockdown

Gewerbemieter, die ihr Geschäft im Zuge des Corona-Lockdown vorübergehend schließen mussten, haben kein Recht auf eine Mietminderung, da die Schließung nicht zu einem Mangel der Mietsache führt. Dem Mieter kann in diesen Fällen aber grundsätzlich ein Anspruch auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB zustehen, wobei der Anpassungsumfang aber im Einzelfall zu prüfen ist. Das hat heute der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe in seinem Urteil verkündet. Dazu Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD | Die Immobilienunternehmer:

„Wir teilen die Auffassung des BGH, dass es keine Pauschallösung zur hälftigen Teilung des mit der Schließung verbundenen Risikos gibt. Vielmehr kommt es auf eine umfassende Prüfung aller Umstände des Einzelfalls an. Nimmt der betroffene Gewerbemieter staatliche Überbrückungshilfen in Anspruch? Handelt es sich um ein Darlehen oder um einen Zuschuss? Gibt es eine Betriebsversicherung, die gegebenenfalls für den Ausfall aufkommt? Sind die vorübergehend geschlossenen Mieträume dennoch für den Mieter anderweitig nutzbar? Das alles sind Fragen beziehungsweise Umstände, die eine Rolle spielen und zu berücksichtigen sind.“

Am Ende sitzen Mieter und Vermieter in einem Boot und sind mit einer Situation konfrontiert, die so für sie nicht absehbar war. Dieses Risiko kann nicht vollständig der einen oder der anderen Partei aufgebürdet werden. Auf der anderen Seite ist eine 50:50-Regelung zu pauschal. Aber was bedeutet das Urteil für die Praxis? Es gibt keine Pauschallösung oder klare Rechtssicherheit für beide Parteien. Es wird auf den Einzelfall ankommen und auch auf die Umstände insbesondere auf der Seite des Mieters, wobei der BGH schon so verstanden werden kann, dass der Vermieter einen gewissen Teil nachlassen muss. Einen Rechtsstreit zu vermeiden und eine einvernehmliche Lösung zu finden, wäre der beste Weg.“

Hintergrund: Seit dem Jahreswechsel 2020/2021 ist gesetzlich geregelt, dass gewerbliche Mieter unter Umständen eine Anpassung ihres Mietvertrags verlangen können, wenn infolge der Corona-Pandemie und staatlicher Schließungsanordnungen eine Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrags (i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB) eingetreten ist. Es gibt in diesem Zusammenhang aber keine Vorschrift, die besagt, dass den Gewerbemietern ein Teil der Miete erlassen werden muss. In dem Fall vor dem BGH ging es um eine Filiale eines Textil-Discounters, die mit ihrem Vermieter über ihre Mietverpflichtung im Zuge des Corona-Lockdown stritt.

Quelle "Immobilienverband IVD Bundesverband e.V.", <https://ivd.net/>