

Corona-Lockdown: Pauschale Mietkürzungen für Einzelhändler? BGH hat jetzt entschieden

Dr. Jörg Klingmann, Rechtsanwalt
Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater, Heidelberg
[SCHLATTER Informationen vom 13.01.2022](#)

Das Thema allgegenwärtig und nach wie vor aktuell: Die Corona-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf die Gesellschaft - und die Wirtschaft. Der Lockdown hat viele Einzelhändler stark getroffen: Trotz entfallener Einnahmen durch die staatlich angeordneten Geschäftsschließungen mussten Geschäfte weiterhin die volle Miete zahlen. Ob pauschale Mietkürzungen für Einzelhändler zulässig sind, wurde zu einem wichtigen Streitthema während des Corona-Lockdowns. Seit dem 12.01.2022 gibt es nun eine höchstrichterliche Entscheidung zur Rechtmäßigkeit von Mietkürzungen gewerblicher Mieter. Der BGH hat sich jetzt klar positioniert, nachdem im Dezember erstmals grundlegend in Karlsruhe dazu verhandelt wurde. Welche Konsequenzen hat das? Wir haben das Wesentliche zusammengefasst.

Ausgangsfrage

Viele gewerbliche Mieter hofften aufgrund entfallener Einnahmen auf Entlastungen bei Ihrer Miete. Der staatlich angeordnete Lockdown während der Corona-Pandemie könnte dazu führen, dass die Betreiber von Einzelhandelsgeschäften nicht die volle Miete für den Zeitraum der staatlich angeordneten Geschäftsschließungen entrichten müssen. Hunderttausende Unternehmen sind von der Frage betroffen: Sind pauschale Mietkürzungen für Einzelhändler während des Corona-Lockdowns zulässig? Wenn ja, in welcher Höhe?

Streitfall beim BGH

Im konkreten Streitfall vor dem BGH ging es um eine Filiale des Textil-Discounters im Raum Chemnitz, für die das Unternehmen für den Monat April 2020 die Monatsmiete in Höhe von 7.854,00 EUR nicht zahlte, weil die Filiale vom 19. März bis 19. April schließen musste. Auslöser war die Schließungsverfügung der sächsischen Landesregierung, die aufgrund hoher Corona-Infektionszahlen Geschäftsschließungen anordnete.

Daraufhin klagte der Vermieter auf Zahlung der Monatsmiete, da sich mit der staatlichen Schließungsanordnung ein typisches unternehmerisches Risiko verwirklicht habe, das der Mieter zu tragen habe. Der Vermieter erhielt jedoch nur teilweise Recht.

Das Oberlandesgericht Dresden sprach dem Textil-Discounter den Erlass von ungefähr der Hälfte der Monatsmiete zu, da es sich um eine Störung

der Geschäftsgrundlage handle, die weder Mieter noch Vermieter hätten vorhersehen können. Gegen das Urteil legte der Vermieter Revision vor dem BGH ein.

Auch in weiteren Filialen wollte der Textil-Discounter seine Miete für den Zeitraum des Corona-Lockdowns auf null reduzieren. In den Vorinstanzen wurde jedoch unterschiedlich geurteilt. So verurteilte das Oberlandesgericht Karlsruhe in einem anderen Fall den Textil-Discounter zur vollen Mietzahlung. Begründet wurde dies damit, dass eine Schließungsanordnung keinen Mietmangel darstelle, der zur Reduzierung der Miete berechtige.

Da unterschiedliche vorinstanzliche Urteile gefällt wurden, warteten zahlreiche Einzelhändler auf eine wegweisende Entscheidung des BGH. Nun bietet die höchstrichterliche Entscheidung Klarheit für den Streitfall.

BGH: Rechtmäßigkeit von Mietkürzungen ist Einzelfallfrage

Bei der Beurteilung von Mietkürzungen ist gemäß der höchstrichterlichen Entscheidung eine „umfassende Prüfung aller Umstände des Einzelfalls“ erforderlich. Eine pauschale hälftige Lösung könne es hingegen nicht geben.

Der BGH sah in den Überlegungen des OLG Rechtsfehler: der Einzelfall sei nicht genau genug betrachtet worden. In einer erneuten Verhandlung über den Fall wird das OLG daher zu prüfen haben, welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen der Lockdown auf die konkrete Filiale hatte und ob

diese es rechtfertigen, dass der Textil-Discounter weniger Miete zahlen darf.

Was heißt das für die Praxis?

Der BGH hat mit dieser Entscheidung klargestellt, dass es bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Mietkürzungen eine Pauschallösung für Einzelhändler, die mit ihrem Vermieter über die Miete im Lockdown streiten, nicht gibt. Eine Lösung durch eine pauschale hälftige Kürzung der Miete, auf die viele Einzelhändler gehofft hatten, gibt es nicht.

Eine Mietkürzung ist im Einzelfall jedoch grundsätzlich möglich. Es muss dabei die Zumutbarkeit der Mietzahlung jeweils im Einzelfall geprüft werden. Dabei müssen jeweils auch staatliche Hilfen berücksichtigt werden.

Weitere Umstände, beispielsweise die Höhe der Umsatzeinbußen für das konkrete Objekt, ggfs. erhaltene Versicherungsleistungen und die Tatsachen, was das Unternehmen selbst unternommen

hat, um Verluste auszugleichen, sollen ebenfalls bei der Bewertung Berücksichtigung finden.

Praxistipp

Die Durchsetzung einer Mietkürzung ist dem Grunde nach möglich, erfordert jedoch eine genaue Dokumentation durch den gewerblichen Mieter. Der Einzelhändler muss erhaltene staatliche Hilfen darlegen können und neben der Dokumentation zu den Mieteinbußen auch belegen, was unabhängig davon unternommen wurde, um Verluste auszugleichen.

Gewerbliche Mieter können auch eine Anpassung des Mietvertrags verlangen, wenn sie durch Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus schließen müssen oder nur unter starken Auflagen eingeschränkt öffnen dürfen.

Für die Durchsetzung im Einzelfall ist den betroffenen Einzelhändlern in jedem Fall zu raten, sich für die Umsetzung einer Vertragsanpassung oder die Durchsetzung einer Mietkürzung mit ihrer Rechtsberatung in Verbindung zu setzen.



Dr. Jörg Klingmann
Partner – Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, für Vergaberecht
sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht

Schlatter

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB
Kurfürsten-Anlage 59
69115 Heidelberg
Telefon +49.6221.9812.38
Telefax +49.6221.9812.76
klingmann@schlatter.law
www.schlatter.law

Rechtlicher Hinweis: Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.