

Steine statt Brot für Gewerbemieter

Hohe Hürden für einen Anspruch auf Mietanpassung bei coronabedingter Geschäftsschließung

Der BGH hat bei coronabedingter Geschäftsschließung der von der Vorinstanz vorgenommenen pauschalen Risikoverteilung zwischen Vermietern und Mietern von gewerblich genutzten Räumen eine Absage erteilt. Mieter haben erst dann einen Anspruch auf Mietanpassung, wenn ihnen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist.

BGH-Entscheidung verengt Korridor für eine Verständigung

Der BGH lehnt in seinem Urteil vom 12.01.2022 (Az. XII ZR 8/21) eine Vertragsanpassung dahingehend, dass ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände die Miete für den Zeitraum der coronabedingten Geschäftsschließung grundsätzlich um die Hälfte herabgesetzt wird, ab. Wenngleich Vermieter- und Mieterseite das Urteil in ihren Kommentierungen gleichermaßen begrüßen und die Rechtsberater beider Seiten ihren Mandanten weiterhin empfehlen, einvernehmliche Lösungen zu finden, darf nicht übersehen werden, dass diese BGH-Entscheidung den Korridor für eine solche Verständigung zu Lasten der Mieter deutlich verengt hat.

DR. IUR. HANS-GEORG KAUFFELD

HAVER & MAILÄNDER Rechtsanwälte
Stuttgart

RECHTSANWALT

Dr. Hans-Georg Kauffeld begleitet komplexe wirtschaftsrechtliche Streitigkeiten für Unternehmen, Unternehmer und Führungskräfte. Ein weiterer Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist die gesellschaftsrechtliche Beratung.

Mieter muss die Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag darlegen und beweisen

Aufgrund der vom BGH befürworteten Einzelfallbetrachtung müssen Mieter künftig, um ein Recht auf Herabsetzung der Miete infolge coronabedingter Geschäftsschließung zu begründen, konkret darlegen und beweisen, welchen Umsatzrückgang sie beim konkreten Mietobjekt hatten, welche Maßnahmen sie zur Verlustreduzierung ergriffen haben und welche staatlichen Unterstützungsleistungen sie beantragt und erhalten haben. Darüber hinaus sind alle Leistungen zu berücksichtigen, die zu einer endgültigen Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen geführt haben, also auch Leistungen einer Betriebsschließungsversicherung und wohl auch eine gute Geschäftslage im übrigen Geschäftsjahr. Eine Rolle spielt auch, in welchem Umfang Mieten tatsächlich bezahlt wurden. In der Praxis werden diese Vorgaben des BGH auch im Rahmen außergerichtlicher Verständigungsversuche zur Folge haben, dass Vermieter den Nachweis dieser Umstände etwa durch Vorlage konkreter Umsatzzahlen und der gestellten Förderanträge sowie der zugehörigen behördlichen Bescheide verlangen werden.

Umfangreiche staatliche Corona-Hilfen lassen Entscheidung des BGH als rechtspolitisch richtig erscheinen

Die zwischenzeitlich doch recht umfangreichen staatlichen Corona-Hilfen lassen das Urteil des BGH als rechtspolitisch richtig erscheinen. Im Gegensatz zu den Vermietern haben die gewerblichen Mieter oftmals staatliche Beihilfen zur Abmilderung der Folgen der Coronapandemie beantragt und auch erhalten. Allein dieser Umstand erfordert die vom BGH nunmehr statuierte Einzelfallbetrachtung. Mieten, die der Mieter im Rahmen der Überbrückungshilfe III/III Plus erfolgreich als Aufwand angesetzt hat, können nicht im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter gemindert werden. Ansonsten würde der Mieter insoweit doppelt kompensiert.

