

Urteil des BGH vom 12.01.2022 – Az.: XII ZR 8/21

Mietzahlungspflicht bei Corona-bedingter Geschäftsschließung?

Der Bundesgerichtshof („BGH“) hat erstmals die Frage entschieden (KiK- Fall), ob ein Mieter von gewerblich genutzten Räumen für die Zeit einer behördlich angeordneten Geschäftsschließung während der Corona-Pandemie zur vollständigen Zahlung der Miete verpflichtet ist.

Der BGH hat entschieden, dass grundsätzlich in einem solchen Fall ein Anspruch des Mieters auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs.1 BGB) in Betracht kommt. Ein Mangel des Mietgegenstands liegt dagegen nach der Rechtsprechung des BGH nicht vor.

Die Allgemeinverfügungen, also die angeordneten Betriebsschließungen, führen dazu, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des § 313 Abs.1 BGB grundsätzlich gegeben und ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich zu bejahen ist.

Dies führt aber noch nicht automatisch zu einem Anspruch auf Vertragsanpassung.

Vielmehr ist es so, dass für die betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar sein muss.

Für die Folge der umfangreichen staatlichen Eingriffe kann jedenfalls keine Mietvertragspartei verantwortlich gemacht werden.

Nach der Rechtsprechung des BGH hat sich durch die Corona-Pandemie letztlich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht, das grundsätzlich keine Vertragspartei alleine zu tragen hat. Etwas anderes ergibt sich nur dann, wenn im Mietvertrag eine abweichende vertragliche Regelung enthalten ist.

Nach der Rechtsprechung des BGH sind daher die Regelungen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bzw. § 313 Abs. 1 BGB bei Corona-bedingten Geschäftsschließungen anwendbar.

Gewerbliche Mieter könnten demnach auf den Vermieter zugehen und eine entsprechende Anpassung des Mietzinses für den Zeitraum der behördlich angeordneten Schließungen verlangen.

Vorab sollte aber eine konkrete Prüfung des Einzelfalls erfolgen.

Hierzu müssen insbesondere die Regelungen des Mietvertrags gesichtet werden. Welche konkreten Regelungen eines Mietvertrages zu einer abweichenden rechtlichen Einschätzung führen, ist aktuell noch nicht geklärt. Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen ist aber jedenfalls zu prüfen, ob eine vertragliche Abrede die Risikoverteilung geändert hat.

Laut Urteil des BGH ist es jedenfalls nicht automatisch so, dass eine 50%-Lösung gegeben ist.

Vielmehr sind die konkreten Nachteile zu berücksichtigen, die dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Dabei kommt es auf den konkreten Umsatzrückgang, das konkrete Mietobjekt betreffend an und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz.

Weiter ist zu berücksichtigen, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern. Zu berücksichtigen wären hier etwa Teilnutzungen im Sinne eines Außer-Haus-Verkaufes bzw. entsprechende Liefer- und Abholservices. Dies betrifft insbesondere Gaststätten.

Ebenso sind etwaige finanzielle Vorteile zu berücksichtigen. Dies gilt für staatliche Hilfen, aber auch für einstandspflichtige Betriebsversicherungen. Bei staatlichen Hilfen bleiben Hilfen aufgrund eines Darlehens unberücksichtigt.

Es ist auch zu beachten, dass bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme von Überbrückungshilfen im Rahmen der Schlussabrechnung betreffend der Überbrückungshilfen etwaige Rückzahlungen des Vermieters an den Mieter angegeben werden müssen. Auch dies muss im Einzelfall geprüft werden, ob vor diesem Hintergrund die Geltendmachung Sinn macht.

Im Übrigen ist aber eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters nicht erforderlich.

Zudem sind die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist es so, dass im Falle einer pandemiebedingten Geschäftsschließung der Mieter darlegen und beweisen muss, welche Nachteile ihm aus der Betriebsschließung entstanden sind, die ihm eine vollständige Mietzahlung für diesen Zeitraum unzumutbar machten und welche zumutbaren Anstrengungen er unternommen hat, um drohende Verluste auszugleichen. Ebenso muss der Mieter darlegen, dass er sich um mögliche staatliche Hilfeleistungen bemüht hat. Gelingt ihm dies nicht, muss er sich so behandeln lassen, als hätte er staatliche Unterstützungsleistungen erhalten.

Zu berücksichtigen ist weiter, ob und in welchem Umfang Mieten ggf. nicht geleistet bzw. ausgesetzt wurden. Dies kann Einfluss auf die Frage haben, ob die Zahlung weiterer Mieten zumutbar war.

Das Urteil des BGHs behandelt die Frage, ob auch Rückforderungen bezahlter Mieten möglich sind, nicht. Im vom BGH beurteilten Fall ging es um noch ausstehende Mieten.

Auch wenn dieser Fall noch nicht entschieden wurde, enthält das Urteil ausreichend Argumente, mit denen eine Rückforderung begründet werden könnte. Insoweit sollte auch eine gute Chance bestehen, im Verhandlungswege eine einvernehmliche Lösung der Mietvertragsparteien herbeizuführen.

Unseres Erachtens bestehen daher für einen Mieter realistische Chancen, eine Rückforderung gezahlter Mieten zumindest teilweise zu realisieren.

Folgendes Vorgehen ist aus den unterschiedlichen Perspektiven betrachtet ratsam.

1. Aus Mietersicht

- Die konkreten Regelungen des Mietvertrages sollten rechtlich geprüft werden, insbesondere dahingehend, ob sich aus Ihnen eine andere Risikoverteilung, entweder zu Lasten des Vermieters oder auch zu Lasten des Mieters, ergibt.
- Eine Übersicht über tatsächliche Nachteile, also den tatsächlichen Umsatzrückgang und im Gegenzug aber auch Prüfung von Maßnahmen, die ergriffen wurden oder hätten ergriffen werden können, zur Steigerung des Umsatzes wie beispielsweise Außer-Haus-Services, ist vom Mieter zu erstellen. Der Umsatzrückgang muss dabei das konkrete Mietobjekt betreffen.
- Zudem hat der Mieter zu prüfen, welche etwaigen Vorteile von ihm vereinnahmt oder hätten vereinnahmt werden können (Versicherungen und staatliche Hilfen). Bei staatlichen Hilfen bleiben Hilfen aufgrund eines Darlehens unberücksichtigt.
- Interessen des Vermieters sind zu berücksichtigen.

Im Anschluss daran bzw. in Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Prüfung sollte auf den Vermieter zugegangen werden. Hierbei unterstützen wir Sie gerne.

2. Aus Vermietersicht

- Aus Vermietersicht besteht nunmehr das Risiko, dass Mieter Rückforderungsansprüche geltend machen werden.
- Als Vermieter sollte man sich in diesem Fall zunächst auf den Standpunkt stellen, dass zunächst der Mieter die Voraussetzungen eines solchen Rückforderungsanspruchs konkret vortragen muss, also insbesondere den konkreten Umsatzrückgang und ergriffene schadensmindernde Maßnahmen. Spätestens sobald dies geschehen ist, muss man sich konkret mit entsprechenden Forderungen des Mieters - auch rechtlich - auseinandersetzen.

Hierbei könne wir Sie natürlich sehr gerne unterstützen.

Unsere Rechtsanwältin Kathrin Faul steht Ihnen als Ansprechpartnerin für weitere Informationen zur Verfügung. Nehmen Sie gerne Kontakt zu ihr auf.

k.faul@intaria.eu / Tel: 089 – 747240–16