



PKF WMS Rechtstipp – März 2022
Kürzung der Miete im Lockdown möglich!

Bereits im ersten Lockdown März 2020 wurde diskutiert, ob ein Gewerbemieter, wenn dieser auf Grund von hoheitlichen Maßnahmen sein Geschäft schließen musste, ebenfalls seine Miete reduzieren kann. Dies war in der Folgezeit höchst umstritten und wurde von Gerichten unterschiedlich bewertet.

Nun hat der Bundesgerichtshof am 12.01.2022 (Az. XII ZR 8/21) eine Grundsatzentscheidung in dieser Frage getroffen, welche die meisten aufgeworfenen Fragen hierzu beantwortet. So hat ein gewerblicher Mieter im Falle der hoheitlichen Anordnung der Schließung seines Ladenlokals auf Grund von Maßnahmen zur Pandemieeindämmung regelmäßig einen Anspruch auf Vertragsanpassung auf Grund einer Störung der Geschäftsgrundlage. Der BGH geht in seinem Urteil davon aus, dass auf Grund der Coronapandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage gegeben ist. Weiterhin sei ein unverändertes Festhalten am Vertrag für den Mieter, selbst unter Berücksichtigung der allgemeinen Risikoverteilung, nicht zumutbar. Daher kann der Mieter eine Anpassung der Miete verlangen.

Die Höhe der Mietanpassung bedarf sodann einer Bewertung des Einzelfalles. Hier muss geprüft werden, welche finanziellen Einbußen dem Mieter durch die Schließung seines Geschäftes entstanden sind und welche Kompensationen dieser für die Betriebsschließung erhalten hat. So muss sich der Mieter beispielsweise anrechnen lassen, wenn dieser Leistungen aus einer Betriebsschließungsversicherung erhalten hat oder auch staatliche Zuschüsse, welche nicht zurückbezahlt werden müssen. Außer Betracht bleiben jedoch staatliche Unterstützungsmaßnahmen, welche nur als Darlehen gewährt wurden, da hierdurch keine endgültige Kompensation erfolgt. Da der Mieter diesbezüglich in einem Prozess vor den Zivilgerichten mit dem Beweis belastet ist, ist ein umfangreicher und substantiierter Vortrag notwendig, bei dem die Beauftragung von Rechtsanwälten angezeigt ist.

Festgehalten werden kann nun, dass ein gewerblicher Mieter regelmäßig einen Anspruch auf Anpassung des Mietzinses hat, wenn das Ladenlokal durch eine behördliche Anordnung aus Infektionsschutzgründen geschlossen wurde.

PKF WMS Dr. Buschkühle PartG mbB
Rechtsanwälte Steuerberater und Notar
Martinsburg 15 · 49078 Osnabrück
Telefon 0541 - 9 44 22 -600