

URL: <http://mobile.deloitte-tax-news.de/unternehmensrecht/call-to-action-einzelhaendler-duerfen-gewerbemiete-im-lockdown-kuerzen---grundsatzlicher-anspruch-des-gewerberaummieters-auf-anpassung-der-miete-wegen-stoerung-der-geschaeftsgrundlage.html>

 21.01.2022

Unternehmensrecht

Call-to-action: Einzelhändler dürfen Gewerbemiete im Lockdown kürzen

Der Bundesgerichtshof („BGH“) hat mit Urteil vom 12.01.2022, Az. XII ZR 8/21, entschieden, dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht kommt.

Gewerbetreibende haben bei einer pandemiebedingten Schließung ihrer Geschäftsräume grundsätzlich Anspruch auf Mietminderung. Das hat der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs („BGH“) entschieden. Wie hoch der Abschlag sei, müssen allerdings im Einzelfall geprüft werden. Eine Pauschalregelung gebe es nicht.

Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie wie Geschäftsschließungen, Kontakt- und Zugangsbeschränkungen und der damit verbundenen massiven Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 ist nach Ansicht des BGH die sogenannte große Geschäftsgrundlage betroffen. Darunter versteht man die Erwartung der vertragschließenden Parteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrags nicht ändern und die Sozialexistenz nicht erschüttert werde. Diese Erwartung der Parteien werde dadurch schwerwiegend gestört, dass aufgrund der zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erlassenen Allgemeinverfügungen Geschäftslokale in der Zeit vom 19.03.2020 bis einschließlich 19.04.2020 schließen mussten.

Dies bedeutet aber nicht, dass der Mieter stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen kann. Hier ist nach Meinung des BGH stets ein Einzelfallbetrachtung maßgebend, bei der zunächst von Bedeutung ist, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Primär ist hier der Umsatzrückgang auf der konkreten Mietfläche maßgebend. Der Konzernumsatz ist in diese Berechnung nicht einzubeziehen. Ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf auch in diesem Fall einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (§ 313 Abs. 1 BGB).

Bei der Prüfung der Unzumutbarkeit sind grundsätzlich die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Dabei können auch Leistungen einer ggf. einstandspflichtigen Betriebsversicherung des Mieters zu berücksichtigen sein. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, bleiben hingegen bei der gebotenen Abwägung außer Betracht, weil der Mieter durch sie keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erreicht.

Im Ergebnis lässt sich aber konstatieren, dass Gewerbetreibende, insb. der Einzelhandel und die Gastronomie, durch das Urteil des BGH ein grundsätzliches Recht auf Mietanpassung bei Lockdown erhalten. Da § 313 BGB für die Ausübung des Anpassungsverlangens kein Fristenfordernis kennt, kann diese Recht auf rückwirkend für den Lockdown im Jahr 2020 geltend gemacht werden. Somit besteht im Einzelfall möglicherweise ein Rückforderungsrecht für bereits gezahlte Mieten gegenüber dem Vermieter.

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.