

ALLGEMEINE RECHTSFRAGEN – R28

Stand: Januar 2022

Ihr Ansprechpartner
Ass. Heike Cloß

E-Mail
heike.closs@saarland.ihk.de

Tel.
(0681) 9520-600

Fax
(0681) 9520-690

Corona und Miete

Seit Beginn der Corona-Pandemie sind Einzelhändler, Gastronomen und Hoteliers sowie viele weitere Branchen immer wieder gezwungen, ihren Betrieb bzw. ihr Ladenlokal zu schließen. Dies führt zu Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. Denn: Was gilt für die Zeit der Schließung? Kann die Miete einfach gemindert werden? Wer trägt das Risiko für die Schließung? Die Rechtsprechung zu diesem Thema ist bisher unterschiedlich ausgefallen. Nun hat der BGH entschieden.

Gesetzliche Regelung geschaffen

Um mehr Rechtssicherheit zu schaffen, hat der Gesetzgeber eine gesetzliche Vermutung für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse geschaffen, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind.

Nach [§ 7 zu Art. 240 EGBGB](#) gilt:

Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen

(1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

Als Rechtsfolge schafft die Regelung eine tatsächliche Vermutung, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Die Vermutung kann widerlegt werden, zum Beispiel in Fällen, in denen der Mietvertrag zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem eine pandemieartige Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der breiten Öffentlichkeit bereits absehbar war.

Was bedeutet das?

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung den Streit darüber beendet, ob das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage überhaupt angewendet werden kann. Die Gesetzänderung bedeutet zwar kein generelles Mietminderungsrecht für Gewerbemieter, verbessert aber deren Verhandlungsposition. Ob und in welcher Höhe Mieter eine Anpassung des Mietvertrages in Form einer Anpassung der Miete oder einer Stundung verlangen können, wird weiterhin von den Umständen des Einzelfalls abhängen. Das wurde nun auch durch den BGH ([BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, XII ZR 8/21](#)) bestätigt.

Welche Umstände sind zu berücksichtigen?

Der BGH hat entschieden, dass sich durch die Corona-Pandemie ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht hat, das von der mietvertraglichen Risikoverteilung nicht erfasst wird und damit keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden kann. Dies bedeute aber nicht, dass der Mieter stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen kann. Ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, muss durch Abwägung sämtliche Umstände ermittelt werden. Dabei sind u.a. folgende Umstände zu beachten:

- Welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind (z.B. Umsatzrückgang).
- Welche Maßnahmen der Mieter ergriffen bzw. hätte ergreifen können, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern (z.B. Eröffnung eines Onlineshops).
- Hat der Mieter staatliche Unterstützungsleistungen erhalten? Müssen diese zurück gezahlt werden (z.B. Darlehen)?
- Hat der Mieter Zahlungen aus einer Betriebsversicherung erhalten?
- Wenn er keine erhalten hat, hat er sich um Unterstützungsleistungen bemüht?
- Hat der Mieter oder Pächter Aufwendungen erspart, weil er etwa Kurzarbeit angemeldet hat oder der Wareneinkauf weggefallen ist?
- Ist im Vertrag eine Umsatzmiete vereinbart?
- Seit wie vielen Jahren besteht das Mietverhältnis?
- Wie war der Umsatz und Gewinn der letzten Jahre? Bestand eine Möglichkeit Rücklagen zu bilden?
- Entstehen dem Vermieter erhebliche finanzielle Nachteile?

Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters ist nicht erforderlich. Die Beweislast trägt grundsätzlich derjenige, der sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage beruft.

Mietminderung wegen Mangel?

Verschiedene Gerichte (AG Pinneberg, Urt. v. 17.11.2020, 81 C 18/20; LG München, Urt. v. 22.9.2020, 3 O 4495/20) haben das Vorliegen eines Mangels bejaht, da die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingeschränkt sei. Überwiegend haben die Gerichte (u.a. OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.02.2021, 7 U 109/20, AG Köln, Urt. v. 04.11.2020, 206 C 76/20, OLG Frankfurt, Urt. v. 19.03.2021, 2 U 143/20) jedoch einen Mietmangel verneint, der zu einer Minderung der Miete berechtigt. Bestätigt wurde dies nun durch den BGH.

Voraussetzung für das Vorliegen eines Mietmangels ist, dass die Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht. Dies ist bei den staatlichen Schließungsanordnungen nicht der Fall. Die Corona-Regelungen knüpfen allein an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an, der die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des Corona-Virus begünstigt und der aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte. Durch die Schließung wird dem Mieter aber eine konkrete Nutzung der Mieträume nicht verboten.

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.