

COVID-19: BGH-Urteil zur Mietzahlungspflicht während Lockdown im Einzelhandel

FÜR EINEN LOCKDOWN GILT: DER MIETER KANN WEGEN EINER STAATLICH ANGEORDNETEN GESCHÄFTSSCHLIEßUNG ZUR ANPASSUNG DER MIETE BERECHTIGT SEIN. EINEN GARANTIERTEN ODER PAUSCHALEN CORONAABZUG GIBT ES ABER NICHT. ES MUSS EIN INTERESSENAUSGLEICH IM EINZELFALL STATTFINDEN.

Executive Summary

- Behördlich angeordnete Schließungen stellen weder einen Mangel, noch einen Fall der Unmöglichkeit dar. Es kommt aber eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB in Betracht.
- Ob und in welchem Umfang sich daraus Ansprüche auf Vertragsanpassung des Mieters ergeben, ist immer anhand der Umstände des Einzelfalles zu prüfen. Hierfür sind insbesondere relevant: Staatliche Hilfen (wie z.B. Überbrückungshilfen – nicht jedoch reine Darlehen), Leistungen aus Betriebsversicherungen, anderweitige Einnahmen/-steigerungen und Möglichkeiten des Mieters zur Verlustreduktion sowie die Interessen des Vermieters.
- Rechtsfolge: Keine garantierte oder pauschale Mietreduktion, sondern Einzelfallentscheidung, welche von einer Mietreduktion (wobei eine Reduktion von 50% das absolute Maximum darstellt und nur in Ausnahmefällen greifen dürfte) über eine bloße Stundung bis hin zum unveränderten Fortbestehen der vollen Mietzahlungspflicht führen kann.



Bisherige Rechtsprechung

Die bisher mehrheitliche erst- und zweitinstanzliche Rechtsprechung ging bereits davon aus, dass coronabedingte behördlich angeordnete Schließungen keinen Mangel der Mietsache darstellen, da diese gerade nicht an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache anknüpfen und auch nicht zu einem Entfall der Mietzahlungspflicht aufgrund einer Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung führen würden, da die bloße Bereitstellung der Mietsache – auch in dieser Zeit – weiterhin möglich ist.

Spätestens seit der Einführung des Art. 240 § 7 EGBGB im Dezember 2020 wird jedoch widerleglich vermutet, dass coronabedingte behördlich angeordnete Schließungen des Betriebs eines Mieters dem Grunde nach eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB für das Mietverhältnis darstellen können, sofern sich die Schließungsanordnung auf die konkrete Mietfläche bezieht (z.B. Ladenräume). Dennoch wurde bisher, insbesondere auch in zweiter Instanz von den Oberlandesgerichten, im Ergebnis unterschiedlich darüber entschieden, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang einem Mieter die Mietzahlungspflicht aufgrund dieser Störung der Geschäftsgrundlage unzumutbar ist und daher eine Vertragsanpassung vorzunehmen ist.

Kontrovers diskutiert wurden insbesondere die beiden Entscheidungen vom 24.02.2021 des **OLG Karlsruhe** und des **OLG Dresden**, die jeweils die Mietzahlungspflicht bezüglich einer Filiale des Bekleidungseinzelhändlers KiK während des **Monats April 2020** zum Gegenstand hatten, allerdings auf Basis der Annahme der Störung der Geschäftsgrundlage dennoch unterschiedlich ausfielen:



- **OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.02.2021 – 7 U 109/20**

Das OLG Karlsruhe lehnte einen Vertragsanpassungsanspruch aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage ab und bestätigte damit das erstinstanzliche Urteil des LG Heidelbergs vom 30.07.2020 – 5 O 66/20. Die Annahme der Unzumutbarkeit der Mietzahlung im Rahmen von § 313 BGB setze eine Würdigung der Umstände des Einzelfalles voraus, bei der der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensation durch online-Handel, öffentliche Leistungen / staatliche Hilfen, ersparte Aufwendungen, z.B. durch Kurzarbeit oder Vermögenswerte durch nicht verkaufte und noch verkaufbare Ware, zu berücksichtigen seien. Solche besonderen Umstände habe der Mieter im vorliegenden Fall nicht ausreichend geltend gemacht, sodass kein Anpassungsanspruch bestehe.

- **OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021 – 5 U 1782/20**

Das OLG Dresden hingegen kam zum Ergebnis, dass ein Anspruch auf pauschale Vertragsanpassung in Höhe von 50% der Kaltmiete bestünde und hob damit das erstinstanzliche Urteil des LG Chemnitz vom 26.08.2020 – 4 O 639/20, das den Mieter zur vollen Mietzahlung verurteilte, auf.

Für die Prüfung der Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag sei nicht auf die wirtschaftliche Belastung des Mieters, sondern auf die Störung des Äquivalenzverhältnisses abzustellen, d.h. das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung. Die Unzumutbarkeit sei immer für den jeweiligen Monat zu bestimmen. Eine Schließung von mehr als einem Monat sei so erheblich, dass dies für den Mieter unzumutbar sei und damit zu einem Vertragsanpassungsanspruch führe. Da keiner der Parteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt oder sie vorgesehen habe, sei eine Reduzierung der Miete für die Dauer der angeordneten Schließung um 50% angemessen.

Gegen beide vorstehenden Urteile wurde Revision beim BGH eingelegt.

BGH Entscheidung

Am 01.12.2021 wurde vor dem Bundesgerichtshof wegen der gegen das oben genannte Urteil des OLG Dresden eingelegten Revision mündlich verhandelt. Bereits in dieser mündlichen Verhandlung ließ das Gericht durchblicken, dass für die Prüfung eines Anspruchs auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB während behördlich angeordneter Schließungen stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist und insbesondere kein pauschaler Anspruch auf eine Mietreduktion in Höhe von 50% besteht. Aufgrund dieser mündlichen Verhandlung wurde am 12.01.2022 (Az. XII ZR 8/21) nunmehr das Urteil verkündet:

Der BGH hob das Urteil des OLG Dresden auf.

Er schloss sich der mehrheitlichen erst- und zweitinstanzlichen Rechtsprechung an, wonach die Schließungsanordnungen keinen Mangel der Mietsache darstellen, da sie weder auf Grund der konkreten körperlichen Beschaffenheit, dem Zustand noch der konkreten Umfeldbedingungen / Lage der Mietsache erlassen wurden. Vielmehr knüpfen diese an den Geschäftsbetrieb des Mieters mit dessen Nutzungsart und dem sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an, der aus Infektionsschutzgründen untersagt wurde. Es ist auch keine Unmöglichkeit der Überlassung der Mietsache gegeben. Beides gilt auch dann, wenn als Mietzweck ausdrücklich der Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts vereinbart ist.



Das Gericht zieht aber Ansprüche auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB in Betracht. Die staatlich angeordneten Betriebsschließungen stellen als Systemkrise eine schwerwiegende Änderung der bei Vertragsschluss vorliegenden Umstände und damit ein Fall der Störung der großen Geschäftsgrundlage dar. Dieser Umstand geht nach dem BGH über das grundsätzlich beim Mieter liegende



übliche Verwendungsrisiko hinaus. Soweit nicht nach den vertraglichen Regelungen auch das Verwendungsrisiko für pandemiebedingte Schließungen einer Partei zugewiesen ist, kann sich der Mieter daher auf § 313 BGB berufen.

Der BGH hält jedoch ausdrücklich fest, dass der Wegfall der Geschäftsgrundlage allein noch keinen Vertragsanpassungsanspruch begründet. Vielmehr ist es erforderlich, dass dem Mieter unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls ein unverändertes Festhalten am Vertrag unzumutbar ist. Nicht jede einschneidende Veränderung führt also zu einem Vertragsanpassungsanspruch, so dass eine Betriebschließung nicht stets zu einem Anspruch des Mieters auf Mietanpassung führt. Vielmehr kann der Mieter nach Abwägung der Umstände auch zur vollen Mietzahlung verpflichtet sein.

Für die Abwägung sind die dem Mieter entstanden Nachteile relevant. Zentraler Ausgangspunkt ist dabei zunächst der Umsatzrückgang im konkreten Mietobjekt während der Schließung. Nach dem BGH sind aber auch Vorteile und zumutbare Möglichkeiten der Verlustreduktion einerseits, sowie die Interessen des Vermieters andererseits, zu berücksichtigen. Insbesondere darf auch keine Überkompensation des Mieters eintreten.

Es obliegt dem Mieter, darzulegen und zu beweisen, dass ihm die Mietzahlung unzumutbar ist. Insbesondere trägt er die Darlegungs- und Beweislast dafür, inwiefern ihm Nachteile aus den Schließungsanordnungen konkret entstanden sind und welche zumutbaren Maßnahmen er zum Verlustausgleich unternommen hat. Soweit der Mieter behauptet, dass er keine staatlichen Hilfen erhalten habe, ist er darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass er sich vergeblich um solche Unterstützungen bemüht hat. Kann er diesen Beweis nicht führen, wird der Mieter behandelt, als hätte er Unterstützung erhalten.

Da das OLG Dresden in seiner Entscheidung auf solche konkreten Umstände nicht eingegangen, sondern schlicht eine pauschale Verteilung des Risikos vorgenommen hatte, hob der BGH das Urteil des OLG Dresden auf und verwies das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an dieses zurück.

Fazit

Mit dieser Entscheidung hat der BGH eine Weichenstellung für zukünftige Entscheidungen hinsichtlich der Mietzahlungspflicht bzw. etwaiger Vertragsansprüche aufgrund coronabedingter Betriebschließungen gegeben.

Zwar hatte das Urteil einen Zeitraum aus dem ersten Lockdown zum Gegenstand, allerdings ist es in der Begründung verallgemeinert und daher auch für die darauffolgenden Schließungszeiträume übertragbar.

Eine pauschale hälftige Teilung wird daher grundsätzlich nie die Lösung sein. Vielmehr ist stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang einem Mieter die Mietzahlung tatsächlich unzumutbar und deshalb eine Vertragsanpassung vorzunehmen ist. Leider hat der BGH keine Entscheidung darüber getroffen, ob im Ergebnis der Mieter im konkret vorliegenden Fall überhaupt und wenn ja, in welcher Höhe, eine Mietreduktion erhält.

Für die Praxis bedeutet dies, dass für die Frage eines Mietanpassungsanspruchs insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Lockdowns auf den Mieter im konkreten Mietobjekt relevant sind. Von Bedeutung dürften dabei unter anderem sein:

- Höhe des Umsatzrückgangs, wobei zur Vermeidung einer Überkompensation des Mieters alternative Verkaufsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen (z.B. Verlagerung auf parallelen Onlineabsatz oder Umsatzsteigerungen in nicht vom Lockdown betroffenen Monaten, d.h. Nachholeffekte);
- ersparte Aufwendungen (z.B. Kostensenkungen durch Kurzarbeit oder sonstige ersparte Aufwendungen beim Nichtbetrieb);
- staatliche Hilfen (z.B. Überbrückungshilfen – nicht jedoch reine Darlehen) oder sonstige Unterstützung (z.B. Versicherungsleistungen);
- etc.

Interessant ist, dass der BGH in einem Nebensatz darauf hinweist, dass er Anhaltspunkte für eine gute wirtschaft-



liche Verfassung des Mieters sieht und dies schon allein Zweifel daran nährt, ob die Umsatzrückgänge tatsächlich für den Mieter so unzumutbar waren, dass eine Mietanpassung angezeigt ist. Gegebenenfalls lässt diese Anmerkung sich dahingehend verstehen, dass die wirtschaftliche Gesamtverfassung des Mieters, insbesondere auch die Möglichkeit der Bildung von Rücklagen über die Dauer des Mietverhältnisses, ein zu berücksichtigendes Kriterium darstellt.

Sofern man aufgrund einer Abwägung des Einzelfalles zum Ergebnis kommt, dass dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist, ist eine – für beide Parteien zumutbare – Anpassung des Vertrages vorzunehmen. Diese liegt nicht einfach in einer pauschalen Reduzierung der Miete um 50%, sondern richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall. Dabei bildet eine hälftige Verteilung des Risikos und damit eine 50%ige Mietreduktion nur den Ausgangswert für die Betrachtung bei komplett ausbleibendem Umsatz des Mieters und gänzlich fehlendem anderweitigem Ausgleich und dürfte somit mithin nur in ganz seltenen Einzelfällen anzunehmen sein. Bleibt der Umsatz aber nicht gänzlich aus, gibt es anderweitige Einnahmen/Nachholeffekte, hatte der Mieter die Möglichkeit zu staatlichen Hilfen bzw. war eine Kostensenkung durch Kurzarbeit oder sonstige Ausgabenminderungen angezeigt oder kann dem Mieter unter Berücksichtigung der Dauer des Mietverhältnisses und der Gewinne der letzten Jahre eine gewisse Bildung und Inanspruchnahme von Reserven zugemutet werden, so reduziert dies den Anpassungsanspruch des Mieters bis hin zur völligen Versagung einer Mietreduktion. Mithin stellt eine Reduktion der Miete für Zeiten des Lockdowns um 50% ein absolutes und äußerst selten zu erwartendes Maximum dar. Nach der bisherigen Rechtsprechung kann sich dieser Anpassungsanspruch auch bereits in einer reinen Stundung erschöpfen, z.B. wenn die Fixkosten des Mieters (und damit auch die Miete) durch staatliche Hilfen getragen werden, diese Hilfen jedoch lange auf sich warten lassen.

Die vorstehenden Grundsätze finden nur hinsichtlich von Mietverträgen über Mietflächen Anwendung, die konkret von einer staatlichen Maßnahme (z.B. Schließungsanordnung) betroffen sind, d.h. etwa Ladenflächen.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass vorstehende Betrachtung außerdem nur insoweit gilt, als nicht im Vertrag bereits eine Risikoverteilung oder Lösung für solche Fälle vorgesehen ist. So könnte z.B. die Vereinbarung einer Umsatzmiete Auswirkung auf die Betrachtung haben und die Risikoverteilung zu Lasten des Mieters ebenfalls ändern, da eine Umsatzmiete die Miethöhe schließlich von selbst reguliert. Lediglich eine etwaig vereinbarte Basis- oder Mindestmiete könnte womöglich nach den vorstehenden Grundsätzen bewertet werden, wobei man sich dann fragen muss, ob auf Grund der bereits teilweisen Flexibilität der Miete tatsächlich ein hälftiger Risikoteilungsansatz im Ausgangspunkt für eine solche Mindestmiete der richtige Ansatz wäre. Auch bei einer im Einzelhandel manchmal anzutreffenden Vereinbarung spezieller Rechtsfolgen bei Umsatzrückgängen, etwa die Gewährung von Sonderkündigungsrechten des Mieters, könnte auf Grund dieser speziellen Regelung ein Rückgriff auf die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage ausscheiden oder zumindest eingeschränkt sein.

Abschließend ist anzumerken, dass vorstehende Betrachtung auch nicht (zumindest nicht in dieser Form) für Mietverträge gelten kann, welche nach Beginn der Coronapandemie geschlossen worden sind.



GSK Real Estate Team Deutschland

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21
60325 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

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 auf Beratung oder Auskunft 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.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

