

Ihr Recht am Sonntag

Gewerbemiete: Herabsetzung der Miete wegen der COVID-19-Pandemie



Christian Ebert
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Die Gerichte haben sich in den letzten zwei Jahren wiederholt mit Klagen von Gewerbemietern befasst, die ihrem Vermieter ge-

genüber wegen der pandemiebedingten Schließungen die Miete gekürzt haben.

Wohl aus Vereinfachungsgründen haben mehrere Oberlandesgerichte die Verträge so angepasst, dass ein Mieter für jeden Tag der behördenseitig angeordneten Schließung nur 50 % der Miete bezahlen muss. Die Begründung hierfür war auf den ersten Blick nachvollziehbar. Weil das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache keine der beiden Mietvertragsparteien allein trifft, sei eine Verteilung 50/50 angemessen.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 12.01.2022, Az. XII ZR 8/21 einer solchen Vorgehensweise eine Absage erteilt. Nach dem BGH kommt es in jedem Einzelfall da-

rauf an, welche konkreten Nachteile der Mieter durch die Geschäftsschließung erlitten hat.

Bei größeren Konzernen komme es nicht auf den Rückgang des Konzernumsatzes, sondern auf den im konkreten Mietobjekt an.

Auch sei zu berücksichtigen, welche Maßnahmen der Miete ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern. Hierzu zählt z. B. auch die Frage, ob der Mieter seinen Betrieb wieder eröffnete, als dies unter den entsprechenden Auflagen (3G, 2G plus, etc.) möglich war.

Damit noch nicht genug, der BGH stellte in der oben genannten Entscheidung auch klar, dass es nicht zu einer Übersicherung der entstandenen Verluste kom-

men darf. Mit anderen Worten, die finanziellen Vorteile, die ein Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat, sind bei der Bewertung des Einzelfalls ebenfalls zu berücksichtigen. Hierzu zählen aber auch Leistungen, die der Mieter möglicherweise von einer einstandspflichtigen Betriebsversicherung erhielt.

Nicht hinzu gehören Leistungen, die der Mieter in Form von Darlehen erhielt. Da der Mieter diese zurückbezahlen muss, hat er keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erzielt.

In jedem Einzelfall muss geprüft werden, welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung für den Mieter tatsächlich hatte und ob diese ein Ausmaß erreicht haben,

das eine Anpassung des Mietvertrages erforderlich macht.

Im Rahmen dieser vorzunehmenden Abwägung müssen dann weiterhin auch die Interessen des Vermieters berücksichtigt werden.

Sind Sie in einer solchen Situation, bei der Sie gegenüber Ihrem Vermieter die Miete reduzieren wollen oder in der Ihre Mieter eine nachträgliche Herabsetzung der Miete wünschen, gibt es nach der aktuellen Rechtsprechung keine pauschale Herangehensweise, um wieviel Prozent die Miete anzupassen ist.

Es empfiehlt sich hier vielmehr die Beratung eines in diesen Angelegenheiten erfahrenen Fachanwaltes für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Anspruch zu nehmen.

RECHTSANWÄLTE
LAMPERT & DR. GRAF
KOLLEGEN

Hilmar Lampert
Dr. Ulrich Graf
Constance Friedlein
Christian Ebert
Jutta Spengler
Wolfgang Tiedtke
Janina Heeg

Rathenaustraße 7
95444 Bayreuth
Tel. +49 921 75933 0
Fax +49 921 75933 10
info.kulmbach@lampert-graf.de
www.lampert-graf.de

 Lampert.Graf.und.kollegen

 kanzlei_lampert_dr.graf