BGH-Entscheidung zur Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung

In unseren Beiträgen aus März und Mai 2021 hatten wir über die unterschiedliche obergerichtliche Rechtsprechung im Zusammenhang mit den Miet- und Pachtzahlungsverpflichtungen von Mietern und Pächtern während der COVID-19-Pandemie berichtet. Nunmehr hat der Bundesgerichtshof am heutigen 12. Januar 2022 erstmalig zur Mietzahlungspflicht eines gewerblichen Mieters während einer behördlich angeordneten Schließungsverfügung entschieden. Wie erwartet, erscheint dem Gericht eine Anpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage möglich. Bei der Frage was dem Mieter zumutbar ist, sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Unverändert sind daher Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter zur Miethöhe der richtige Weg, die Problemlage zu lösen.

Sachverhalt

Die Beklagte mietete von der Klägerin Räumlichkeiten zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie sonstige Waren. Wegen der sich ausbreitenden COVID-19-Pandemie erließ das Sächsische Staatsministerium für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt am 18. und 20. März 2020 Allgemeinverfügungen, aufgrund derer die Beklagte ihr Textileinzelhandelsgeschäft im Mietobjekt vom 19. März bis einschließlich 19. April 2020 schließen musste. Infolge der behördlich angeordneten Betriebsschließung entrichtete die Beklagte für den Monat April 2020 keine Miete.

Bisheriger Prozessverlauf

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung der Miete für den Monat April 2020 in Höhe von 7.854,00 € verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die erstinstanzliche Entscheidung aufgehoben und die Beklagte – unter Abweisung der Klage im Übrigen – zur Zahlung von nur 3.720,09 € verurteilt. Infolge des Auftretens der COVID-19-Pandemie und der staatlichen Schließungsanordnung auf Grundlage der Allgemeinverfügungen sei eine Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrags i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB eingetreten, die eine Anpassung des Vertrags dahin gebiete, dass die Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung auf die Hälfte reduziert werde.

Entscheidungsgrundsätze

Auf die Revisionen der Klägerin, die nach wie vor die volle Miete verlangt, und der Beklagten, die ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt, hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache an dieses zurückverwiesen.

Der Bundesgerichtshof hat 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 in Betracht kommt. Art. 240 § 2 EGBGB, der einen zeitweiligen Kündigungsausschluss bei nicht gezahlter Miete regelt, steht nach Auffassung des BGH nicht entgegen, weil die in 2020 erlassene Vorschrift nichts zur Höhe der Miete aussagt.

Die auf den Allgemeinverfügungen des Sächsischen Staatsministeriums beruhende Betriebsschließung hat nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands geführt. Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs, kann dies zwar einen Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht. Die mit der Schließungsanordnung verbundene Gebrauchsbeschränkung der Beklagten erfüllt diese Voraussetzung nicht. Die behördlich angeordnete Geschäftsschließung knüpft allein an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an, der die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus begünstigt und der aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte. Durch die Allgemeinverfügung wird jedoch weder der Beklagten die Nutzung der angemieteten Geschäftsräume im Übrigen noch der Klägerin tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten. Das Mietobjekt stand daher trotz der Schließungsanordnung weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung.

Dem Mieter von gewerblich genutzten Räumen kann jedoch im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB zustehen. Dies hatte das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zutreffend erkannt; seine Erwägungen zu einer möglichen Vertragsanpassung sind jedoch nach Auffassung des BGH nicht frei von Rechtsfehlern. Das Gericht argumentiert, dass die neu geschaffene Vorschrift des Art. 240 § 7 EGBGB für eine Anwendbarkeit der BGB-Norm über die Störung der Geschäftsgrundlage spreche, weil hiernach zu vermuten sei, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, wenn 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 sind.

Allein der Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB berechtigt jedoch noch nicht zu einer Vertragsanpassung. Vielmehr verlangt die Vorschrift als weitere Voraussetzung, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Durch die COVID-19-Pandemie hat sich letztlich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht, das von der mietvertraglichen Risikoverteilung ohne eine entsprechende vertragliche Regelung nicht erfasst wird. Das damit verbundene Risiko kann regelmäßig keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden.

Dies bedeutet 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, bedarf auch in diesem Fall einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Eine pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen an dieses normative Tatbestandsmerkmal der Vorschrift nicht gerecht. Deshalb kommt die vom Oberlandesgericht pauschal vorgenommene hälftige Reduzierung der Miete nach Auffassung des höchsten deutschen Zivilgerichts nicht in Betracht. Es bedarf vielmehr einer

umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung, bei der zunächst von Bedeutung ist, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Diese werden bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bestehen, wobei jedoch interessanterweise nach Ansicht des BGH nur auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz abzustellen ist. Zu berücksichtigen kann auch sein, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern.

Da eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aber nicht zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen darf, sind bei der Prüfung der Unzumutbarkeit grundsätzlich auch 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. Weiter ist überaus spannend, dass staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, bei der gebotenen Abwägung außer Betracht bleiben müssen, weil der Mieter durch sie keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erreicht. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters ist nicht erforderlich.

Fazit

Die von vielen Immobilienunternehmen sehnlichst erwartete Entscheidung des BGH bietet zwar keine einfache Lösung für den Umgang mit Miet- und Pachtzahlungspflichten während Corona-bedingter Schließungsordnungen. Vielmehr wurde klargestellt, dass weiterhin eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Jedoch können aus der Entscheidung viele Ansatzpunkte zur Bewertung des jeweiligen Einzelfalls entnommen werden, die dann Gerechtigkeit im Einzelfall ermöglichen – so zum Beispiel der Blick nur auf die Umsätze im jeweils betroffenen Mietgegenstand und die Berücksichtigung von Versicherungsleistungen, jedoch nicht staatlicher Hilfen in Darlehensform. In ersten Stellungnahmen der Immobilienverbände wird die Entscheidung begrüßt.

Da auch nach dem Urteil des BGH weiterhin eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist, sollten aus unserer Sicht VermieterInnen bzw. VerpächterInnen und MieterInnen bzw. PächterInnen weiterhin um eine einvernehmliche Lösungsfindung bemüht sein. Soweit Miet- und Pachtverträge bereits Corona-Regelungen enthalten, dass eine etwaige Entscheidung des Bundesgerichtshofes im Hinblick auf Miet- und Pachtzahlungsverpflichten Einfluss haben soll, sollten die Auswirkungen der nunmehr ergangenen Entscheidung überprüft werden. Gern unterstützen wir Sie hierbei.

Ansprechpartner:

Petra Swai
Tel: +49 40 3609945523
pswai@kpmg-law.com