

12. Januar 2022

Volle Miete bei geschlossenen Türen? BGH: Gewerbemiete während des Lockdowns kann angepasst werden!

In Zeiten der Corona Pandemie blieben aufgrund des staatlich angeordneten Lockdowns eine Vielzahl von Geschäften geschlossen. Einige Vermieter sind in dieser Ausnahmesituation den Gewerbetreibenden entgegengekommen, oftmals wurde aber auch die volle Miete für leere Geschäftsräume verlangt und bezahlt.

Die umstrittene Frage, inwieweit ein pandemiebedingter Lockdown Auswirkungen auf gewerbliche Mietverhältnisse hat, wurde somit auch Gegenstand eines höchstrichterlichen Urteils (BGH v. 12.01.2022, Az.: XII ZR 8/21).

Dem Urteil gingen die vorinstanzlichen Entscheidungen des LG Chemnitz vom 26. August 2020 (Az.: 4 O 639/20) sowie des OLG Dresden vom 24. Februar 2021 (Az.: 5 U 1782/20) voraus.

Beklagter war das Unternehmen KiK, welches aufgrund der Verordnung des sächsischen Staatsministeriums zur Bekämpfung der Corona Pandemie die Ladenfläche einer Filiale schließen musste und deswegen für April 2020 keine Miete zahlte.

Die erste Instanz verurteilte die Beklagte zur Zahlung der Miete. Die Berufungsinstanz sah dagegen eine Kürzung der Miete um 50 Prozent als gerechtfertigt an.

Mit seinem Urteil vom 12.01.2022 hat der BGH in Karlsruhe nun entschieden, dass der Lockdown nicht alleine die Risikosphäre des Mieters betreffe, sondern vielmehr die beider Parteien. Der BGH stellt somit klar, dass wirtschaftliche Nachteile aufgrund pandemiebedingter staatlicher Eingriffe kein Ausfluss unternehmerischer Entscheidungen sind und es somit auch unbillig wäre, nur den Mieter den hierdurch entstandenen Schaden tragen zu lassen.

Ferner führt das Gericht aus, dass eine Minderung des Mietpreises zwar nicht auf mietrechtliche

Anspruchsgrundlagen zu stützen sei, aber ggf. einen Anspruch gem. § 313 I BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage begründet. Dies ist jedes Mal individuell festzustellen, eine pauschale 50/50 Aufteilung verbiete sich.

Mit diesem Urteil stellt der BGH folgerichtig fest, dass eine pandemiebedingte Schließung von Gewerbefläche beide Seiten, Vermieter und Mieter, trifft. Die Gegenmeinung, ein Mietvertrag begründe keine Solidaritätsgemeinschaft, geht insoweit fehl, da sie verkennt, dass ein Vermieter zu Pandemiezeiten wohl kaum einen neuen Mieter finden würde. Ein einvernehmlicher Mittelweg scheint daher die richtige Lösung zu sein.

Sollten Sie ein Geschäft betreiben und haben Sie trotz geschlossener Türen in Zeiten der Pandemie den vollen Mietzins an Ihren Vermieter entrichtet, sprechen Sie uns an! Gerne prüfen wir Ihren Fall und helfen Ihnen dabei, mögliche Ansprüche durchzusetzen.

[Benedikt Nilges](#)

Angestellter Rechtsanwalt

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)