

## Update Bauen und Immobilien

### **Lockdown berechtigt nicht pauschal zur Mietzinshalbierung**

#### **BGH, Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21**

Der Mieter einer Gewerbeimmobilie, ein Bekleidungs-Discounter mit zahlreichen Filialen im Bundesgebiet, kürzte mit Verweis auf den Corona-Lockdown die Mietzinzahlung für die Zeit des 1. Lockdowns im April 2020. Die auf Zahlung des Restbetrages gerichtete Klage des Vermieters hatte zunächst beim LG vollumfänglich Erfolg, das OLG nahm hingegen einen Anspruch auf Reduzierung der Miete wegen Änderung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB an, wobei eine hälftige Reduzierung angemessen sei, weil keine der Parteien die Ursache für die Störung gesetzt habe.

Auf die Revision verweist der BGH zur Neuentscheidung zurück an das OLG. Er bestätigt zunächst, dass der Lockdown als behördliche Nutzungsuntersagung keinen Mangel der Mietsache darstelle, weil die Gebrauchsbeschränkung ihren Grund nicht in der Mietsache habe, sondern an dem Geschäftsbetrieb des Mieters anknüpfe. Das OLG habe auch zurecht angenommen, dass aufgrund des Lockdowns grundsätzlich ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages nach § 313 Abs. 1 BGB in Betracht komme, da sich durch den Lockdown die Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag schwerwiegend geändert habe. Im Übrigen sei die Annahme des OLG, dass im vorliegenden Fall eine Anpassung auf die hälftige Miete vorzunehmen sei, mit Rechtsfehlern behaftet. So sei bei der Bewertung, ob dem Mieter ein Festhalten am Vertrag zumutbar sei, eine konkret auf den Einzelfall bezogene Abwägung aller relevanten Umstände erforderlich, die nicht durch eine pauschale Aufteilung der Miete ersetzt werden könne. Stattdessen müsse festgestellt werden, welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung für die Mieterin mit Blick auf das konkrete Mietobjekt hatte, und ob diese Nachteile ein Ausmaß erreicht haben, dass eine Anpassung erforderlich mache. Der Mieter hat dabei auch darzulegen, welche Maßnahmen er ergriffen hat, um die drohenden Verluste während des Lockdowns zu verhindern, welche Hilfen oder Ausgleichszahlungen von Staat oder Versicherungen er erhalten hat bzw. welche ggf. erfolglosen Anstrengungen er insoweit unternommen hat. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters sei dagegen nicht erforderlich.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Mit der Entscheidung liegt eine erste Stellungnahme des BGH zu Auswirkungen des Lockdowns auf Mietverträge vor, viele weitere Verfahren warten noch auf eine Bewertung durch den BGH als Revisionsinstanz. Bemerkenswert ist die klare Absage an die Forderung, dass eine Anpassung nur in Betracht kommt, wenn ein Festhalten am Vertrag zu einer existenzbedrohlichen Lage führen würde. Auf die Instanzgerichte kommt nunmehr die Aufgabe komplexer Einzelfallentscheidungen unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen zu. Für die Streitparteien führt die Entscheidung zu umfangreichen Darlegungs- und Beweislasten, gerade auch mit Blick auf ihre Einbußen und Belastungen sowie ihre Anstrengungen zu deren Minimierung.