

Gewerbliches Mietrecht: Mietanpassung wegen Corona

18. Februar 2022

Gerade im Bereich des gewerblichen Mietrechts hat sich bereits mehrfach die Frage gestellt, ob eine behördlich angeordneter Betriebsschließung zur Mietminderung berechtigt.

Dazu gibt es bereits Instanzenrechtsprechung in jede Richtung. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 12.01.2022, Az.: XII ZR 8/21 klargestellt, 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!

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 einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Das ist der Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bezogen auf das konkrete Mietobjekt. Aber ebenso ist zu prüfen, ob der Mieter Maßnahmen ergriffen hat, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern. Die Sache wurde an die Vorinstanz zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen, weil eine umfassende Abwägung nicht stattgefunden hat.



Thomas Maxien

- Vertragsrecht
- Allg. Zivilrecht
- Gewerbliches Mietrecht
- Baurecht (Privates)

zurück zur Übersicht

Wir stehen Ihnen gerne im gesamten Bereich des Wirtschaftsrechts zur Seite, unter anderem in den folgenden Bereichen:

- Arbeitsrecht
- Baurecht (Privates)
- Erbrecht und Erbschaftsteuerrecht
- Familienrecht
- Forderungsmanagement
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Mietrecht
- Steuerrecht und Steuerstrafrecht

- Unternehmensnachfolge
- Verkehrsrecht