

**BGH entscheidet: Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung bleibt Einzelfallentscheidung**

**Hamburg, 12. Januar 2022** – Der Bundesgerichtshof (BGH) urteilt, dass die Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung im Einzelfall zu entscheiden ist. Bereits während der Verhandlung im Dezember zeichnete sich diese Tendenz ab. Damit sind individuelle und außergerichtliche Vergleiche für Betroffene weiterhin ein bevorzugtes Mittel, um die Belastungen der Pandemie zwischen den Parteien und für beide tragbar zu verteilen und so eine Einigung zu erzielen.

Das heute verkündete Urteil des Bundesgerichtshofs bringt vielen Klägern und Beklagten wohl nicht die ersehnte Klarheit bei der Frage, ob aufgrund von coronabedingten Geschäftsschließungen im Frühjahr 2020 eine Mietzahlungspflicht bestand oder eben nicht. Wie bereits aus der BGH-Verhandlung Anfang Dezember abzusehen war, fällt das heutige Urteil, weg von einer Pauschallösung hin zu einer Entscheidung im Einzelfall, kaum überraschend aus.

Hintergrund des heutigen Urteils war die Klage eines Mieters einer Gewerbeimmobilie, der aufgrund der behördlich angeordneten Geschäftsschließung im Frühjahr 2020 nicht bereit war, die Monatsmiete für den Monat April zu entrichten. Während das Landgericht im August 2020 zur Zahlung der gesamten Miete urteilte, hob das zuständige Oberlandesgericht die Entscheidung wenige Monate später auf und befand, dass in Folge der Allgemeinverfügungen vom 18. bzw. 20. März 2020 i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB eine Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrags i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB eintrat und damit die Kaltmiete für die Dauer der Schließung auf die Hälfte reduziert werden sollte. Während der Gesetzgeber mit Art. 240 § 7 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, in Kraft getreten am 31.12.2020, anschließend für ähnlich gelegene Fälle versucht hat diesen Folgen der Pandemie Rechnung zu tragen, bleibt es für davorliegende Fälle mit dem heutigen Urteil des BGH nun weiter individuell abzuwägen, ob behördlich angeordnete Schließungen im Rahmen der Corona-Pandemie als Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko einer einzelnen Partei zugeschrieben werden oder eine Störung der Geschäftsgrundlage festgestellt wird und damit die Belastungen gleichermaßen durch beide Parteien zu tragen sind. Im letzteren Fall kommen für die Abwägung Faktoren wie der konkrete Umsatzrückgang bezogen auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf den möglichen Konzernumsatz, aber auch die Möglichkeit bzw. die Anwendung verlustmindernder Maßnahmen während der Geschäftsschließung in Betracht.

"In der Praxis und somit unabhängig von der heutigen Entscheidung haben sich die Vertragsparteien bereits seit dem 1. Lockdown überwiegend auf gemeinsame Lösungen in Form von individuellen Vergleichen verständigt. Diese Vorgehensweise wird sich wohl auch zukünftig fortsetzen, da das heutige Urteil gerade nicht zu der von vielen Betroffenen erhofften Pauschallösung geführt hat", so Joanna Osinski, Rechtsanwältin für Immobilienrecht bei Fieldfisher. "Schließlich stellt die aktuelle pandemische Lage sowohl Unternehmer als auch Vermieter von Gewerbeimmobilien vor finanzielle Herausforderungen. Eine außergerichtliche Einigung in Form eines gemeinsam erzielten Vergleichs ermöglicht eine für beide Parteien vertretbare und zeitnahe Lösung", so Osinski weiter.

Mit hoher fachlicher Expertise und umfassender Erfahrung im Immobilienrecht beraten die Rechtsexperten von Fieldfisher ihre Mandant:innen ganzheitlich und erfolgreich zu sämtlichen Rechtsfragen rund um dieses Thema.

### **Über Fieldfisher:**

Fieldfisher ist eine europäische Wirtschaftskanzlei mit marktführender Praxis in vielen der dynamischsten Sektoren. Wir sind ein zukunftsorientiertes Unternehmen mit besonderem Fokus auf Energie & natürliche Ressourcen, Technologie, Finanzen & Finanzdienstleistungen, Life Sciences und Medien. Unser Unternehmen umfasst mehr als 1.700 Mitarbeiter an 25 Standorten in Amsterdam, Barcelona, Peking, Belfast, Birmingham, Bologna, Brüssel, Dublin, Düsseldorf, Frankfurt, Guangzhou, Hamburg, London, Luxemburg, Madrid, Manchester, Mailand, München, Paris, Rom, Shanghai, Turin, Venedig und Silicon Valley.

###

### **Pressekontakt:**

Elisabet Hamerich, Marketing und PR Executive

Am Sandtorkai 68, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 87 88 698 518

Email: [elisabet.hamerich@fieldfisher.com](mailto:elisabet.hamerich@fieldfisher.com)