

Kann bei einem Gewerbemietverhältnis die Miete herabgesetzt werden, wenn wegen der Coronapandemie der Gewerbebetrieb geschlossen werden muss? – Anmerkung zu Urteil des Kammergerichts Berlin (KG Berlin) vom 01.04.2021, 8 U 1099/20

I.

Seit Beginn der Coronapandemie im März 2020 hat der Staat zahlreiche Maßnahmen getroffen, um diese zu bekämpfen. Insbesondere hat er die Schließung von Geschäftslokalen angeordnet. Für Mieter dieser Geschäftslokale stellt sich die Frage, ob die vertraglich vereinbarte Miete weitergezahlt werden muss oder eine Anpassung der Miete verlangt werden kann.

II.

Kläger und Beklagter sind durch einen Gewerbemietvertrag miteinander verbunden. Der Beklagte verlangte im Wege der Widerklage Zahlung der restlichen Miete für April und Mai 2020. Sowohl erstinstanzlich wie auch durch die besprochene Entscheidung des KG Berlin ist diese Klage abgewiesen worden. Nach Auffassung des KG Berlin liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor mit der Folge, dass nur 50% der monatlichen Miete geschuldet sei. Dabei müsse der Mieter keine konkrete Existenzbedrohung darlegen. Diese sei zu vermuten, wenn eine angeordnete Schließung einen Monat oder länger andauere.

III.

Durch die verschiedenen Maßnahmen des Staates zur Bekämpfung der Coronapandemie sind Mieter eines gewerblich genutzten Objektes in mehr oder weniger starken Maße in der Nutzung ihres Mietobjektes beeinträchtigt worden. Schon unmittelbar nach Beginn der Coronapandemie im März 2020 kam die Frage auf, welche Konsequenzen dies für die vertraglich vereinbarte Miete hat.

Geklärt ist zwischenzeitlich, dass eine Anpassung der Miete regelmäßig nur über das Institut der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) möglich ist. Nur ausnahmsweise liegt in der Schließung des Mietobjektes ein Mangel. Dazu muss die Schließung durch Gründe verursacht sein, die unmittelbar in dem Mietobjekt begründet sind.

Durch Klarstellung des Gesetzgebers ist nunmehr auch geklärt, dass die Geschäftsgrundlage gestört ist, wenn ein gewerblich genutzter Raum oder ein gewerblich genutztes Grundstück vorliegt und durch eine staatliche Maßnahme der Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen möglich ist (siehe hierzu auch meinen Beitrag [„Die staatlich angeordnete Schließung eines Geschäftslokals zur Bekämpfung der Coronapandemie kann nunmehr zum Wegfall der Geschäftsgrundlage führen“](#)).

Die Störung der Geschäftsgrundlage führt aber nicht automatisch dazu, dass die Miete herabgesetzt wird. Zusätzlich müssen Umstände vorliegen, die eine Anpassung als zumutbar erscheinen lassen. Hieran kann es zum Beispiel bei der Schließung eines Restaurants fehlen, wenn der Betreiber so erfolgreich auf die Auslieferung von Essen umgestellt hat, dass er nur geringfügige Umsatzeinbußen hatte. Die vom KG Berlin aufgestellte Vermutung, dass eine 50%tige Herabsetzung der Miete gerechtfertigt sei, wenn die Schließung einen Monat und länger dauere ist in dieser pauschalen Form mit Skepsis zu betrachten. Mieter sollten sich vielmehr weiter darauf einstellen, umfassend zu Ihrer finanziellen Situation vortragen zu müssen.

IV.

Muss ein gewerblich genutztes Mietobjekt wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie ganz oder teilweise geschlossen werden kann wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Anpassung der Miete gerechtfertigt sein. Auch wenn das KG Berlin die Miete

herabsetzen will, wenn die Schließung einen Monat und länger andauert, werden Mieter weiterhin umfassend zu Ihrer finanziellen Situation vortragen müssen. Ob danach im Einzelfall eine Herabsetzung der Miete gerechtfertigt ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.