

Newsletter 02/2022

Thema: Geschäftsraummiete & COVID-19-Pandemie, Mietzahlungspflicht? Entscheidung des BGH / Mietrecht

1. Einleitung

Die COVID-19-Pandemie geht nun bald in das zweite Jahr. Das gesellschaftliche Leben aber auch das Wirtschaftsleben ist stark beeinträchtigt. Mietrechtlich im Fokus stand und steht die Frage, ob und inwieweit der Mieter eine Mietzahlungspflicht gegenüber dem Vermieter hat, wenn es zu einer Betriebsschließung aufgrund behördlicher Anordnungen kommt.

Der BGH hat sich mit Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 zu diesen Fragestellungen geäußert und zumindest in Teilbereichen für Klarheit gesorgt. Die Entscheidung hat Auswirkungen auf eine Vielzahl von Mietverträgen. Bereits in unserem Newsletter 10/2020 hatten wir die Problematik aufgearbeitet und die verschiedenen Argumentationsketten dargestellt. Die Entscheidung des BGH bestätigt unsere damalige Rechtsauffassung. Nachfolgend wird der Leitsatz wiedergegeben und darüber hinaus erläutert, was dies in der Praxis bedeutet.

2. Entscheidung des BGH, Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21

Der XII Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat mit seinem Urteil die vorhergehende Entscheidung des OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021 Az: 5 O 1782/20 aufgehoben und die Sache zurück an das OLG verwiesen. Die Leitsätze der Entscheidung lauten:

BGH

Urteil

vom 12.01.2022

XII ZR 8/21

BGB § 275 Abs. 1, § 313 Abs. 1, § 326 Abs. 1, § 536 Abs. 1 Satz 1; EGBGB Art. 240 § 2, Art. 240 § 7

1. Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich.)*

2. Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB in Betracht.)*

3. Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.)*

BGH, Urteil vom 12.01.2022 - XII ZR 8/21

vorhergehend:

OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021 - 5 U 1782/20

LG Chemnitz, 26.08.2020 - 4 O 639/20

Diese Entscheidung wurde kurz nach der Veröffentlichung in den Medien teilweise verzerrt dargestellt. In den Schlagzeilen war häufig zu lesen, Mieter müssen nicht vollständig zahlen bzw. Mieter hat Recht zur Mietminderung. Dies stimmt so nicht bzw. werden rechtliche Wertungen in diesen Eilmeldungen missverstanden. Richtiger waren Meldungen, die vorsichtig formuliert haben, etwa wie folgt: „Keine pauschale Regel für gewerbliche Mietzahlung im Lockdown“, „Kein automatisches Recht auf Vertragsanpassung“ usw..

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen diese Entscheidung hat.

3. Auswirkungen der BGH-Entscheidung

Es wird zunächst dargestellt, welche Auffassungen zum Thema Mangelhaftigkeit der Mietsache in der Literatur vertreten wurden, so dann wird auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage eingegangen. Am Ende sollen die Auswirkungen kurz erörtert werden.

3.1. Pflicht zur Mietzahlung? Mangel der Mietsache?

Mangelhaftigkeit der Mietsache, § 536 Abs. 1 BGB

Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und –beschränkungen, die Ihre Ursache nicht in der Beschaffenheit der Mietsache selbst haben, betreffen ausschließlich das Verwendungsrisiko des Mieters

(BGH NJW 2011, 3151 Rn 8; BGH NJW 1981, 2405 – anders noch RGZ 89, 203 aus dem Jahr 1917 für die kriegsbedingte Schließung eines Tanzlokals; Mangel bejaht – aber vor der richterlichen Entwicklung von der Störung der Geschäftsgrundlage)

Nur solche Beeinträchtigungen sind ein Mangel, bei denen die Maßnahmen unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache zusammenhängen.
(BGH NJW 2011, 3151 Rauchverbot in Gaststätten)

Umstände, die zum allgemeinen Risiko eines jeden Unternehmers gehören bewirken keinen Mangel. Das Verwendungsrisiko trägt der Mieter.
(BGH IMR 2016, 71; BGH IBR 2000, 396)

Dies ist auf pandemiebedingte hoheitliche Maßnahmen übertragbar, denn die tatsächliche Grundlage für behördliche Einschränkungen ist die jeden Bürger betreffende Gesundheits- und Infektionslage, so dass es sich um ein allgemeines Verwendungsrisiko handelt.
(Neuhaus IMR 2020, 1060)

Der Virus wirkt sich auf die Substanz der Mietsache nicht aus, denn die Mietsache kann vom Virus nicht befallen werden. Allein die politische Reaktion auf die Verbreitung des Virus wirkt sich auf die Nutzung der Mietsache aus.

(Both in Zehelein, COVID-19 § 3 Rn. 23 ff.; a.A., Neuhaus, IMR 2021, 1031 (nur online) Sentek/Ludley NZM 2020, 406; Krepold WM 2020, 726)

Der BGH hat sich in seiner Entscheidung der überwiegenden Auffassung in der Rechtsprechung

und Literatur angeschlossen.

Der BGH hat ausgeführt, dass theoretisch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse einen Mangel darstellen können. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht. Andere gesetzliche Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters.¹

Der BGH ist der Auffassung, dass im konkreten Fall die Allgemeinverfügung des sächsischen Staatsministeriums für Soziales und gesellschaftlichen Zusammenhalt vom 18. und 20. März 2020 beruhende Schließung des Einzelhandelsgeschäftes nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB führt, weil mit der Schließungsanordnung zusammenhängende Gebrauchsbeschränkungen nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruht, sondern an den Geschäftsbetrieb der Beklagten als Mieterin anknüpft.² Das Mietobjekt stand, so der BGH, trotz der Schließungsanordnung weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung. Die durch die Schließungsanordnung bewirkte faktische Verhinderung und Beschränkung des Zugangs zu den Mieträumen für potentielle Kunden ändert daran nichts. Die Zugangsbeeinträchtigung beruht nicht auf konkreten baulichen Gegebenheiten der Mietsache, sondern auf einer hoheitlichen Maßnahme, die flächendeckend für alle im gesamten Bereich des Freistaates Sachsens liegenden Geschäfte ein Öffnungsverbot anordnete, die nicht zu den in der Allgemeinverfügung genannten Ausnahmen zählen. Deshalb ist entgegen der Auffassung der Beklagten auch die Belegenheit des Mietobjekts im Pandemiegebiet für die Einordnung als Mangel ohne Bedeutung.³ Die Vereinbarung eines konkreten Mietzwecks im Mietvertrag, hier „Nutzung als Verkaufs- und Lagerräume eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art, sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs“ ändert daran nichts. Ein redlicher Mieter darf das Leistungsversprechen seines Vermieters im Zweifel nicht dahin verstehen, diese wolle ihm die vereinbarte Nutzung unter allen erdenklichen Umständen gewährleisten.⁴

Der BGH setzt sich in seiner Entscheidung auch mit der häufig von Befürwortern eines Minderungsrechts zitierten älteren Entscheidung des Reichsgerichts⁵ auseinander. Es ging seinerzeit um ein Verbot der Durchführung von Tanzveranstaltungen wegen des ersten Weltkriegs.

Der BGH hat klargestellt, dass die damalige mieterfreundliche Entscheidung nicht übertragbar ist.

Einerseits wurde der mierechtliche Mangelbegriff durch den BGH weiter entwickelt und darüber hinaus würden die Grundsätze wie die Störung der Geschäftsgrundlage erst nach der Entscheidung des Reichsgerichts entwickelt.⁶

Im Ergebnis lehnt der BGH einen Mangel der Mietsache ab. Auch die Unmöglichkeit der Leistungspflicht des Vermieters nach §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB werden abgelehnt.⁷

¹ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 31

² BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 32

³ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 35; OLG München NJW 2021, 948, 949

⁴ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 36

⁵ RGZ 87, 277, 280; 89, 203, 205

⁶ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 39

⁷ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 40

3.2. Pflicht zur Mietzahlung, Störung der Geschäftsgrundlage?

Folgt man der Auffassung, dass kein Mangel vorliegt und WGG nicht gesperrt ist, ist grundsätzlich das nachrangige allgemeine Leistungsstörungenrecht einschließlich Störung der Geschäftsgrundlage anwendbar.

§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage

(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, sich als falsch herausstellen.

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor?

Vorliegen von Umständen, die eine Partei bei Vertragsschluss vorausgesetzt hat, die aber nicht Vertragsinhalt geworden sind, und die sich nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben.

- Haben die Parteien – nach ihren gemeinsamen Vorstellungen - vorausgesetzt, dass es nicht zu einer COVID-19 Pandemie mit Stilllegung des öffentlichen Lebens, Kontaktbeschränkungen und Betriebsschließungen kommt?
- Betroffen ist die sog. „Große Geschäftsgrundlage“, weil die Umstände nicht vertragsimmanent sind, sondern aus den allgemeinen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen herrühren.
- Der Umstand alleine, dass das betroffene Risiko hier in die Sphäre des Mieters fällt, hindert nicht, sich auf § 313 BGB zu berufen (BGH NJW 1984, 1746, 1747)
- Mindestens eine Vertragspartei müsste den Mietvertrag so nicht abgeschlossen haben – redlicherweise hätten die Parteien, wenn sie den Fall vorausgesehen hätten, den Vertrag jedenfalls bei kompletten Betriebsstilllegungen so nicht abgeschlossen (hypothetisches Element)

Das Gesetz vom 17.12.2020 führt nun eine Vermutungswirkung zu Gunsten des WGG ein, so dass Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nun zu beachten sind. Eine Vermutung kann widerlegt werden und entbindet nicht vom Einhalt der Tatbestandsvoraussetzungen des § 313 BGB!

Trotz neuer gesetzlicher Regelung vom 17.12.2020 kein Automatismus zur Mietsenkung.

Maßgeblich ist die Einzelfallprüfung unter Abwägung der Interessen der beiden Vertragsparteien!

Der BGH hat in seiner Entscheidung intensiv die Anwendbarkeit der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB geprüft.

Der BGH stellt zunächst klar, dass ein Rückgriff auf diese Norm möglich ist, da die Sondergesetze im Rahmen der COVID-19-Pandemie diese Situation nicht betreffen.

Aufgrund der vielfältigen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie wie Geschäftsschließungen, Kontakt- und Zugangsbeschränkungen und der damit verbundenen massiven Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 ist, so der BGH, die große Geschäftsgrundlage betroffen.⁸

Der BGH bestätigt, dass die Regelungen über die Störungen der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB dann nicht anzuwenden sind, wenn nach den vertraglichen Vereinbarungen das Risiko in den Risikobereich einer der Parteien fallen soll. Der BGH hat im konkreten Fall entschieden, dass vertraglich das alleinige Verwendungsrisiko für den Fall einer pandemiebedingten Schließung ihres Einzelhandelsgeschäftes mieterseits nicht übernommen wurde.⁹

Der BGH führt interessanterweise aus, dass insoweit vertragliche Regelungen möglich sein können, die diese allgemeine Risikoverteilung ändern.¹⁰ Der BGH weist dabei darauf hin, dass derartige Vertragsbestimmungen grundsätzlich eng auszulegen sind.

Der BGH war aber auch überzeugt, dass die Parteien den Vertrag anders geschlossen hätten, wenn sie mit der Möglichkeit einer Pandemie und der damit verbundenen Gefahr einer hoheitlich angeordneten Betriebsschließung gerechnet hätten.

Der BGH macht aber deutlich, dass allein der Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB noch nicht zu einer Vertragsanpassung berechtigt. Vielmehr verlangt die Vorschrift als weitere Voraussetzung, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.¹¹

Der BGH macht in der Entscheidung deutlich, dass es auch Fälle geben kann, in denen keine Vertragsanpassung erfolgt:

*Deshalb kommt eine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn ihm ein unverändertes Festhalten an der vertraglich vereinbarten Miethöhe unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung zumutbar ist.*¹²

Der BGH argumentiert dann weiter, dass grundsätzlich das Verwendungsrisiko beim Mieter liegt. Beruht die enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters jedoch auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie wie einer Betriebsschließung für einen gewissen Zeitraum, geht dies aber über das gewöhnliche Verwendungsrisiko hinaus.¹³

Der BGH nimmt dann eine Einzelfallbetrachtung vor. Ausdrücklich abgelehnt wird eine pauschale Betrachtungsweise.¹⁴

Der BGH macht deutlich, dass dabei objektbezogen zu prüfen ist. Der BGH führt aus:

⁸ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 45

⁹ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 50

¹⁰ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 51

¹¹ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 53

¹² BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 53

¹³ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 55

¹⁴ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 57

Bei der vorzunehmenden Abwägung ist zunächst von Bedeutung, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Diese werden bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bestehen, wobei jedoch nur auf das konkrete Mietobjekt und nicht auf einen möglichen Konzernumsatz abzustellen ist (Streyll NZM 2020, 817, 825). Zu berücksichtigen kann auch sein, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern.¹⁵

Da eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aber nicht zu einer Überkompensierung der entstandenen Verluste führen darf, sind bei der Prüfung der Unzumutbarkeit grundsätzlich auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich dieser pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.¹⁶

Auch Leistungen einer einstandspflichtigen Betriebsversicherung des Mieters können zu berücksichtigen sein.¹⁷

Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, bleiben hingegen bei der gebotenen Abwägung außer Betracht, weil der Mieter durch sie keine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erreicht. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters ist dagegen nicht erforderlich.¹⁸

Der BGH macht auch deutlich, dass es nicht allein auf den Mieter ankommt, sondern ggf. auch auf die Interessen des Vermieters und dessen wirtschaftliche Situation:

Schließlich sind bei der gebotenen Abwägung auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen.¹⁹

Im Ergebnis löst der BGH den Sachverhalt über die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB, was eine flexible Lösung ermöglicht. Deutlich wird, dass schematische, pauschale Lösungen, wie in der Literatur öfters vorgeschlagen, abgelehnt werden. Eine existenzbedrohende Situation als Voraussetzung für den Wegfall der Geschäftsgrundlage sieht der BGH nicht als notwendig an. Allerdings sind die finanziellen Verhältnisse objektbezogen offenzulegen. Auch der Vermieter hat entsprechend seine Situation darzustellen, falls er wirtschaftliche Nachteile behauptet.

Der BGH führt dann auch noch zu Beweislast aus und macht deutlich, dass grundsätzlich die Vertragspartei die Beweislast trägt, die sich auf eine Störung der Geschäftsgrundlage beruft. Im Falle einer pandemiebedingten Geschäftsschließung muss daher der Mieter darlegen und ggf. beweisen, welche Nachteile ihm aus der Betriebsschließung entstanden sind, die ihm eine vollständige Mietzahlung für diesen Zeitraum unzumutbar machen und welche zumutbaren Anstrengungen er unternommen hat, um drohende Verluste auszugleichen. Behauptet der Mieter, keine staatliche Unterstützungsleistung erhalten zu haben, muss er darlegen und ggf. beweisen, dass er sich um mögliche Hilfeleistungen vergeblich bemüht hat. Gelingt ihm dies nicht, muss er sich so behandeln lassen, als hätte er die staatliche Unterstützungsleistung erhalten. Wendet dagegen der Vermieter ein, dass die vom Mieter behaupteten Verluste nicht auf der COVID-19-

¹⁵ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 58

¹⁶ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 59

¹⁷ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 59

¹⁸ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 59

¹⁹ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 60

Pandemie beruhen, trifft ihn hierfür die Darlegungs- und Beweislast.²⁰

3.3. Auswirkungen auf die Praxis

Der BGH hat einige Vorgaben gemacht und sich auch zur Beweislast geäußert.

Folgende Fragen muss man sich im konkreten Fall stellen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass es sich hierbei um einen Vertrag vor der Pandemie handelt. Bei Verträgen während der Pandemie wird die Anwendung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage fraglich sein. Die Parteien hätten dann ja die Möglichkeit gehabt, vertragliche Regelungen zu treffen. Folgendes ist zu prüfen/vorzutragen:

Prüfung, ob Mietvertrag vorrangige Regelungen zu Fällen einer Pandemie (beziehungsweise höhere Gewalt) hat.

Prüfung, ob Mietvertrag vorrangige Regelungen zum Verwendungszweck (Verlagerung auf Vermieter oder Mieter) hat.

Prüfung, ob Mietvertrag Ausschluss/Einschränkungen der Mängelrechte des Mieters (z.B. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsklauseln) enthält.

Prüfung Zeitraum des Mietvertragsabschlusses (COVID -19 Pandemie bekannt?) Sofern mit WGG argumentiert wird, wird es für Mietverträge/Nachträge mit Datum nach dem 08.03.2020 schwierig.

Prüfung, wer trägt nach dem Mietvertrag das allgemeine unternehmerische Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko? direkt oder indirekt (Umsatzmiete?)

Prüfung, ob extremer Ausnahmefall mit unvorhergesehene Entwicklung mit eventuell existenziellen Folgen für eine Partei vorliegt? BGH stellt auf Einzelfallprüfung ab, so dass Vermieter und Mieter objektbezogen vortragen sollten!

Prüfung, ob und inwieweit Nutzung des Mieters tatsächlich eingeschränkt war (Onlinehandel, Lieferservice, Lagerverkauf, aber auch staatliche Hilfen/Versicherung)?

4. Zusammenfassung

Die BGH-Entscheidung ist die erste mietrechtliche Entscheidung zum Thema Mietzahlungspflicht und COVID-19-Pandemie. Weitere Entscheidungen werden folgen. Die Wege sind aber vorgezeichnet. In Folge dessen sollten die Parteien auf Basis der Entscheidung tragfähige Lösungen entwickeln. Eine Flucht in den Prozess macht wenig Sinn, da spätestens vor Gericht die entsprechenden wirtschaftlichen Verhältnisse offengelegt werden müssen, was der Mieter bedenken sollte.

Bei der Vertragsgestaltung können sich die Parteien sowohl bei Neuabschluss eines Mietvertrages als auch bei Nachträgen Gedanken über eine Lösung der Problematik machen. Der BGH hat jedenfalls geäußert, dass eine Zuweisung des Verwendungsrisikos durchaus möglich ist. Eine andere Frage ist es aber, ob dies interessensgerecht ist und auch auf alle Fälle anwendbar sein

²⁰ BGH Urteil vom 12.01.2022 Az: XII ZR 8/21 Rn. 61

wird. Individualvertraglich wird dies sicherlich möglich sein, formularvertraglich gibt es Grenzen.

Ihr
Dr. Andreas Stangl



Fachanwalt für Bau- / Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- / WEG-Recht
Schlichter BaySchIG
Dozent IHK-Akademie in Ostbayern GmbH