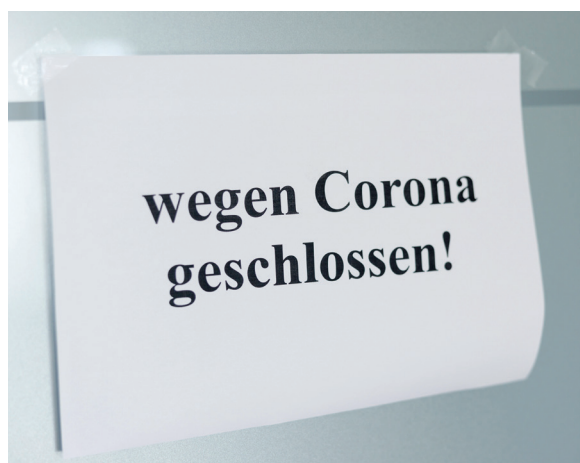


## BGH verhandelt erstmals Mietkürzung wegen Corona-Pandemie

Am 01.12.2021 verhandelte der Bundesgerichtshof erstmals einen Rechtsstreit, der eine Corona-bedingte Mietkürzung zum Gegenstand hat. Für den 12.01.2022 ist ein Urteil angekündigt (Az. XII ZR 8/21).



In dem Verfahren ging es um den Mieter kik, der in einer sächsischen Filiale im ersten Lockdown im Frühjahr 2020 die Miete um 50 % kürzte. Das OLG Dresden sah diese Mietkürzung als berechtigt an. Mittlerweile ist eine Vielzahl an Gerichtsentscheidungen zu Corona-bedingten Mietkürzungen ergangen, die zu unterschiedlichsten Ergebnissen gelangten. Streitpunkte waren unter anderem, ob der Mieter nur im Falle einer Existenzgefährdung die Miete kürzen darf und ob ein schematischer Ansatz von 50 % angemessen ist. Viele Mieter verloren Streitigkeiten aber auch, weil sie keine präzisen Angaben zu ihrer finanziellen Situation machten, sondern lediglich allgemein vorbrachten, sei seien von Corona-Einschränkungen betroffen gewesen.

Der Bundesgerichtshof ließ nun erkennen, dass ein schematischer Ansatz von 50 % Mietkürzung rechtlich nicht haltbar sei. Vielmehr müsse jeder konkrete Einzelfall daraufhin gewürdigt

werden, ob und in welcher Höhe eine Mietkürzung in Frage kommt. Der Bundesgerichtshof wird deshalb voraussichtlich die Entscheidung des OLG Dresden aufheben. Das OLG muss dann erneut nach den Maßgaben des BGH über den Fall entscheiden.

Für die Praxis wird entscheidend sein, wie konkret der Bundesgerichtshof Maßgaben für eine Mietkürzung aufstellen wird. Der bloße Hinweis, es komme auf jeden Einzelfall an, wäre für die Vertragspraxis keine große Hilfe. Wenn die BGH-Richter der Fa. Kik grundsätzlich eine Mietkürzung zugestehen, könnte dies aber darauf schließen lassen, dass eine Mietkürzung keine Existenzgefährdung des Mieters voraussetzt. Genauer wird sich aus dem Urteil ergeben, das der BGH am 12.01.2022 verkünden wird. Es bleibt also noch spannend.



Dr. Philipp Libert  
Rechtsanwalt | Maîtrise en droit  
Telefon: 0221 - 97 30 02-39  
[p.libert@lenz-johlen.de](mailto:p.libert@lenz-johlen.de)