

XII ZR 36/21 - Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Absage einer Hochzeitsfeier

Die Kläger, die am 11. Dezember 2018 standesamtlich geheiratet hatten, mieteten bei der Beklagten Räume für eine am 1. Mai 2020 geplante Hochzeitsfeier mit ca. 70 [Personen](#). Nach mündlichen Vertragsverhandlungen übersandte die Beklagte den Klägern eine auf den 5. April 2019 datierte [Rechnung](#) über die vereinbarte Miete von 2.600 €, die von den Klägern beglichen wurde. Die geplante Hochzeitsfeier konnte nicht durchgeführt werden, weil aufgrund der nordrhein-westfälischen Coronaschutzverordnung in der ab dem 27. April 2020 gültigen Fassung Veranstaltungen sowie Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als zwei [Personen](#) untersagt worden waren. Am 23. März 2020 bot die Beklagte den Klägern unter Angabe von Alternativterminen an, die Hochzeitsfeier zu verschieben. Mit Schreiben vom 24. April 2020 baten die Kläger um Rückzahlung der geleisteten Miete und erklärten gleichzeitig den [Rücktritt vom Vertrag](#).

Das [Amtsgericht](#) hat die auf Rückzahlung der vollen Miete gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das Urteil abgeändert und die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, an die Kläger 1.300 € nebst [Zinsen](#) zu zahlen. Auf die Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil aufgehoben und die erstinstanzliche Entscheidung wiederhergestellt. Die Anschlussrevision der Kläger hat er zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie nicht zu einer [Unmöglichkeit](#) im Sinne der §§ [326 Abs. 1 BGB](#), [275 Abs. 1 BGB](#) geführt haben. Denn der Beklagten war es trotz des zum Zeitpunkt der geplanten Hochzeitsfeier in Nordrhein-Westfalen geltenden Verbandsverbots und der angeordneten Kontaktbeschränkungen nicht unmöglich, den Klägern den Gebrauch der Mietsache entsprechend dem vereinbarten Mietzweck zu gewähren. Ebenso zutreffend hat das Landgericht eine Minderung des Mietzinses nach § [536 Abs. 1 BGB](#) abgelehnt.

Durch die Coronaschutzverordnung wurde weder den Klägern die Nutzung der angemieteten Räume noch der Beklagten tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten. Das Mietobjekt stand daher trotz der Regelungen in der Coronaschutzverordnung, die die Durchführung der geplanten Hochzeitsfeier untersagte, weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur [Verfügung](#).

Eine Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, stellt somit keinen [Mangel](#) der Mietsache iSv § [536 Abs. 1 BGB](#) dar. Beides hat der Senat in seiner grundlegenden Entscheidung vom 12. Januar 2022 ([XII ZR 8/21](#)) bereits ausgeführt.

Gleiches gilt, wenn aus diesem Grund in Räumlichkeiten, die von Privatpersonen bei einem gewerblichen Anbieter angemietet wurden, eine dort geplante Veranstaltung nicht stattfinden konnte. Damit stand der Klägerin auch kein Recht zum [Rücktritt](#) nach § [326 Abs. 5 BGB](#) oder zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags nach § [543 Abs. 1 S. 1 BGB](#), § [543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB](#) zu.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts steht den Klägern im vorliegenden Einzelfall auch kein Anspruch aus § 313 Abs. 1 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) auf Anpassung des Mietvertrags dahingehend zu, dass sie von ihrer [Verpflichtung](#) zur [Zahlung](#) der vereinbarten Miete vollständig oder teilweise befreit wären. Zwar kommt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsurteil vom 12. Januar 2022 – [XII ZR 8/21](#)) für den Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, ein solcher Anpassungsanspruch grundsätzlich in Betracht. Nach der vorliegenden Entscheidung gilt dies auch für Räume, die zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet wurden, wenn die Feier aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden konnte.

Dies bedeutet aber nicht, dass der [Mieter](#) in diesen Fällen stets eine Anpassung der Miete verlangen kann. Ob ihm ein Festhalten an dem unveränderten [Vertrag](#) unzumutbar ist, bedarf einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (§ 313 Abs. 1 BGB). Die Anwendung der Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage führt nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses; in aller Regel ist der [Vertrag](#) nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen beider Parteien [Rechnung](#) tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen. Nur wenn dies nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar ist, kann nach § 313 Abs. 3 BGB der benachteiligte Teil vom [Vertrag](#) zurücktreten oder bei Dauerschuldverhältnissen den [Vertrag](#) kündigen.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Anpassungsanspruch der Kläger nach § 313 Abs. 1 BGB auf die von der Beklagten angebotene Verlegung der Hochzeitsfeier, weil bereits dadurch eine interessengerechte Verteilung des Pandemierisikos bei einem möglichst geringen Eingriff in die ursprüngliche Regelung hergestellt werden kann. Die Beklagte hat den Klägern bereits am 23. März 2020 eine Vielzahl von Ausweichterminen, auch für das Jahr 2021, angeboten. Den Klägern wäre zum Zeitpunkt der Berufungsentscheidung eine Verlegung der Hochzeitsfeier auch zumutbar gewesen. Sie hatten bereits im Dezember 2018 standesamtlich geheiratet und die Hochzeitsfeier stand daher nicht, wie regelmäßig, im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit einer standesamtlichen oder kirchlichen Trauung. Die Kläger haben auch keine anderen Gründe dafür vorgetragen, dass die Feier ausschließlich am 1. Mai 2020 und nicht auch zu einem späteren Termin hätte stattfinden können. Sollten sie inzwischen endgültig auf eine Hochzeitsfeier verzichten [wollen](#), fielen diese Entscheidung allein in ihren Risikobereich und hätte daher auf die vorzunehmende Vertragsanpassung keine Auswirkung. Denn sie beträfe das allgemeine Verwendungsrisiko eines Mieters und stünde nicht mehr in unmittelbarem Zusammenhang mit der pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage.

BGH-Urteil vom 02. März 2022; [XII ZR 36/21](#); PM 29/2022

Vorinstanzen:

LG Essen – 15 S 164/20 - Urteil vom 16. März 2021

AG Gelsenkirchen – 409 C 215/20 - Urteil vom 9. November 2020