



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XII ZR 36/21

Verkündet am:  
2. März 2022  
Fahrner,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 275 Abs. 1, 313 Abs. 1 und 3, 326 Abs. 1 und 5, 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1

- a) Kann eine Hochzeitsfeier aufgrund der zu diesem Zeitpunkt zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie geltenden Maßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden, wird dem Vermieter der hierfür gemieteten Räumlichkeiten die von ihm geschuldete Leistung nicht unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).
- b) Der Umstand, dass die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit der geplanten Bewirtung von 70 Personen aufgrund verschiedener Regelungen in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Schutzverordnung nicht zulässig war, führt nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB.
- c) Für einen Mieter, der Räume zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, kommt grundsätzlich ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn die Veranstaltung aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht in der geplanten Form stattfinden kann (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).
- d) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar und wie dem gegebenenfalls zu begegnen ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls.

BGH, Urteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - LG Essen  
AG Gelsenkirchen

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 2022 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 16. März 2021 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Gelsenkirchen vom 9. November 2020 wird zurückgewiesen.

Die Anschlussrevision der Kläger wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger begehren die Rückzahlung bereits geleisteter Miete für Räumlichkeiten, welche sie für eine Hochzeitsfeier von der Beklagten gemietet hatten. Die Feier konnte aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden.
- 2 Die Kläger, die am 11. Dezember 2018 standesamtlich geheiratet hatten, mieteten bei der Beklagten für eine am 1. Mai 2020 geplante Hochzeitsfeier mit rund 70 Personen Räumlichkeiten an. Nachdem die Vertragsverhandlungen zunächst mündlich geführt worden waren, übersandte die Beklagte den Klägern

eine auf den 5. April 2019 datierte Rechnung über die vereinbarte Miete von 2.600 €, die von den Klägern bezahlt wurde.

3 Die geplante Hochzeitsfeier konnte nicht durchgeführt werden, weil aufgrund der §§ 11, 12 der Verordnung der nordrhein-westfälischen Landesregierung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-Cov-2 (Coronaschutzverordnung - CoronaSchVO) in der ab dem 27. April 2020 gültigen Fassung Veranstaltungen sowie Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als zwei Personen untersagt wurden.

4 Mit Schreiben vom 24. April 2020 baten die Kläger um Rückzahlung der bereits gezahlten Miete und erklärten gleichzeitig, dass sie vom Vertrag zurücktreten. Dies lehnte die Beklagte ab und wies darauf hin, dass sie den Klägern bereits am 23. März 2020 unter Angabe von Alternativterminen angeboten habe, die Hochzeit zu verschieben.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das Urteil abgeändert und die Beklagte verurteilt, an die Kläger 1.300 € nebst Zinsen zu zahlen sowie diese von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 242,76 € freizustellen. Im Übrigen hat es die Klageabweisung bestätigt und die weitergehende Berufung zurückgewiesen. Hiergegen wenden sich die Beklagte mit der vom Landgericht zugelassenen Revision und die Kläger mit ihrer Anschlussrevision.

#### Entscheidungsgründe:

6 Die Revision der Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Die Anschlussrevision der Kläger ist unbegründet.

I.

7 Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

8 Die Kläger hätten gegen die Beklagte gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 und 2  
BGB einen Anspruch auf Rückzahlung der hälftigen Miete von 1.300 €. Denn der  
Rechtsgrund für die Zahlung der Miete durch die Kläger sei in Höhe des hälftigen  
Betrags weggefallen. Die Kläger hätten gemäß Art. 240 § 7 Abs. 1 EGBGB iVm  
§ 313 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf eine Vertragsanpassung dahingehend,  
dass sie nur noch die Hälfte der Miete zahlen müssten.

9 Art. 240 § 7 EGBGB, der auf den vorliegenden Vertrag anwendbar sei,  
erfasse auch eine nichtgewerbliche Nutzung, weshalb auch die Miete von Räum-  
lichkeiten zur Durchführung von Hochzeitsfeierlichkeiten unter die Regelung falle.

10 Die von den Klägern angemieteten Räume seien infolge staatlicher Maß-  
nahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den vorgesehenen Zweck  
nicht verwendbar gewesen. Denn aufgrund verschiedener Regelungen in der  
zum Zeitpunkt des vereinbarten Termins geltenden Corona-Schutzverordnung  
sei eine Hochzeit mit der üblichen und auch geplanten Bewirtung von 70 Perso-  
nen aus mehreren Gründen nicht zulässig gewesen.

11 Den Klägern sei ein Festhalten am Vertrag nicht zuzumuten. Durch die  
COVID-19-Pandemie sei eine derart gravierende Änderung der Verhältnisse ein-  
getreten, dass es unbillig erscheine, dem Mieter das volle Verwendungsrisiko  
aufzuerlegen. Eine Vertragsanpassung sei im vorliegenden Fall unter Abwägung  
der Umstände des Einzelfalls sachgerecht. Der Nichteintritt des Risikos „Pande-  
mie“ sei Geschäftsgrundlage des Vertrags gewesen. Keine der Parteien habe  
damit gerechnet, dass die Verwendbarkeit der Räume zur Durchführung einer  
Hochzeitsfeierlichkeit daran scheitern könnte. Hätten die Parteien dies bedacht,

hätten sie sich auf eine beiderseits interessengerechte Verteilung des Risikos geeinigt. Wegen der Zufälligkeit und der Unvorhersehbarkeit - auch des Ausmaßes einer Verwendungseinschränkung gerade am 1. Mai 2020 - sei davon auszugehen, dass die Parteien sich auf eine hälftige Teilung dieses Risikos geeinigt hätten, wenn sie dies in ihre Überlegungen bei Vertragsschluss einbezogen hätten.

12 Die von der Beklagten vorgeschlagene Anpassung des Vertrags dergestalt, dass die Feier nachgeholt werden könne oder ein übertragbarer Gutschein ausgestellt werde, sei nicht interessengerecht. Es sei nach wie vor nicht absehbar, ob eine Veranstaltung mit 70 Personen in nächster Zeit durchgeführt werden könne. Die Kläger könnten nicht planen und es könne ihnen nicht zugemutet werden, Einladungen auszusprechen, mit dem Risiko, diese wieder zurücknehmen zu müssen. Aus diesem Grund hätten sie sich auch nicht auf einen Alternativtermin noch im Jahr 2020 verweisen lassen müssen.

13 Eine höhere Zahlung als 1.300 € sei nicht gerechtfertigt. Denn es könne nicht festgestellt werden, dass die Beklagte durch die Nichtdurchführung der Veranstaltung Kosten erspart habe, die sie sich im Verhältnis zu den Klägern anrechnen lassen müsse.

14 Weitergehende Ansprüche aus dem Gesichtspunkt der Unmöglichkeit, § 275 Abs. 1 Alt. 2 BGB, oder einer Mietminderung auf „Null“ nach § 536 Abs. 1 BGB stünden den Klägern nicht zu. Beide Ansprüche scheiterten daran, dass der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter lediglich den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit schulde. Die Räume, die die Kläger gemietet hätten, seien aber hierzu geeignet gewesen. Das Risiko, ob die Räume auch tatsächlich genutzt werden könnten, liege beim Mieter. Die ho-

heitlichen Maßnahmen, die der Ordnungsgeber zur Bekämpfung der Pandemie ergriffen habe, knüpften weder an die Beschaffenheit oder die Lage noch an die generelle Benutzbarkeit der gemieteten Räumlichkeiten an.

II.

15            Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Miete. Sie sind weder nach § 326 Abs. 1 BGB wegen Unmöglichkeit der von der Beklagten geschuldeten Leistung (§ 275 Abs. 1 BGB) von ihrer Zahlungsverpflichtung frei geworden noch war die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert. Sie waren auch nicht berechtigt, den Mietvertrag gemäß § 543 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB oder wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 und 3 BGB zu kündigen. Schließlich steht ihnen auch kein Anspruch aus § 313 Abs. 1 BGB auf eine Anpassung des Mietvertrags dahingehend zu, dass sie von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete vollständig oder zur Hälfte befreit sind.

16            1. Zu Recht ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag rechtlich als Mietvertrag im Sinne von § 535 BGB zu qualifizieren ist. Soweit die Kläger in der Revision (erstmalig) die Auffassung vertreten, der Vertrag sei nicht darauf beschränkt gewesen, Räumlichkeiten zur Durchführung der Hochzeitsfeier zur Verfügung zu stellen, sondern habe auch werk- und dienstvertragliche Leistungen der Beklagten umfasst, wird dies von den getroffenen Feststellungen nicht gedeckt. Das Berufungsgericht ist aufgrund der von den Klägern vorgelegten Rechnung vom 5. April 2019 davon ausgegangen, dass sich die Beklagte allein zur entgeltlichen Überlassung der dort näher bezeichneten Räume verpflichtet hat und sich der

Vertrag damit auf die für einen Mietvertrag kennzeichnenden Hauptleistungspflichten nach § 535 Abs. 1 BGB beschränkt. Hiergegen ist aus Rechtsgründen nichts zu erinnern. Weder aus dem Inhalt der Rechnung vom 5. April 2019 noch aus dem bisherigen Vortrag der Parteien ergeben sich tragfähige Hinweise darauf, dass die Parteien zusätzlich noch eine bindende vertragliche Abrede über weitere von der Beklagten zu erbringende Leistungen für die geplante Hochzeitsfeier getroffen haben.

17           Etwas Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Beklagte auf die in einem gerichtlichen Hinweis des Berufungsgerichts aufgeworfene Frage, ob sie Aufwendungen, die bei Durchführung der Hochzeit angefallen wären, erspart habe, vorgetragen hat, dass es sich bei der Zahlung der Kläger um eine Anzahlung für die Miete der Räumlichkeiten gehandelt habe und Reinigungskosten, Kosten für das Catering sowie weitere Kosten zusätzlich in Rechnung gestellt worden wären. Hieraus lässt sich nicht schließen, dass es tatsächlich schon zu einer vertraglichen Vereinbarung über weitere Leistungen für die Hochzeitsfeier gekommen ist, die über die bloße Anmietung der Räume hinausgehen. In der Rechnung vom 5. April 2019 findet sich kein Hinweis auf die nunmehr aufgestellte Behauptung der Kläger, es habe sich bei der von ihnen geleisteten Zahlung lediglich um eine „Anzahlung“ gehandelt. Im Übrigen sind die Kläger selbst in ihrem erst- und zweitinstanzlichen Vorbringen vom Vorliegen eines Mietvertrags ausgegangen. Da somit der als übergangen gerügte Vortrag nicht geeignet war, das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis, zwischen den Parteien sei ein Mietvertrag zustande gekommen, in Frage zu stellen, hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Anschlussrevision auch nicht die sich aus Art. 103 Abs. 1 GG ergebende Verpflichtung verletzt, wonach das Gericht entscheidungserhebliches Parteivorbringen zur Kenntnis zu nehmen und bei der Entscheidung in Erwägung zu ziehen hat.

18           2. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Kläger nicht gemäß §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB von ihrer Verpflichtung zur Mietzahlung befreit sind.

19           Nach § 326 Abs. 5 BGB kann der Gläubiger vom Vertrag zurücktreten, falls der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 BGB die geschuldete Leistung nicht erbringen muss. Gemäß § 275 Abs. 1 BGB ist der Anspruch auf Leistung ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Diese Voraussetzung für das Rücktrittsrecht aus § 326 Abs. 5 BGB ist vorliegend nicht erfüllt. Denn der Beklagten war es trotz des zum Zeitpunkt der geplanten Hochzeitsfeier in Nordrhein-Westfalen geltenden Veranstaltungsverbots und der angeordneten Kontaktbeschränkungen nicht unmöglich, den Klägern den Gebrauch der Mietsache entsprechend dem vereinbarten Mietzweck zu gewähren.

20           Die von den Klägern für den 1. Mai 2020 geplante Hochzeitsfeier konnte deshalb nicht in der beabsichtigten Weise stattfinden, weil nach § 11 Abs. 1 Satz 1 CoronaSchVO in der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Fassung Veranstaltungen und Versammlungen sowie nach § 12 Abs. 1 CoronaSchVO Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als zwei Personen mit Ausnahme von Verwandten in gerader Linie, Geschwistern, Ehegatten, Lebenspartnerinnen und Lebenspartnern sowie in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen untersagt waren. Regelungen, die eine gewerbliche Überlassung von Mieträumen an Privatpersonen untersagt hätten, enthielt die Corona-Schutzverordnung nicht. Da sich die Verpflichtung der Beklagten auf die Gebrauchsüberlassung der Räumlichkeiten beschränkt und sie nicht die Durchführung einer Hochzeitsfeier geschuldet hat, kann sie auch nicht als Veranstalter der geplanten Hochzeitsfeier angesehen werden.

21           Darüber hinaus war der Beklagten die Leistungserbringung auch nicht im Hinblick auf die Regelung in § 9 Abs. 1 Satz 1 CoronaSchVO unmöglich. Danach musste zwar zum maßgeblichen Zeitpunkt auch der Betrieb von Restaurants, Gaststätten, Imbissen, Mensen, Kantinen, Kneipen, (Eis-)Cafés und anderen gastronomischen Einrichtungen eingestellt werden. Die Beklagte hatte sich nach den getroffenen Feststellungen jedoch nur zur Überlassung von Räumlichkeiten für die Hochzeitsfeier und nicht zur Erbringung zusätzlicher gastronomischer Leistungen verpflichtet. Deshalb wurde die von der Beklagten geschuldete Leistung von diesem Verbot nicht erfasst. Ihr wäre es trotz der in der Corona-Schutzverordnung enthaltenen umfangreichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie möglich gewesen, den Klägern die gemieteten Räumlichkeiten zu dem vorgesehenen Zeitpunkt zu überlassen. Dass die geplante Hochzeitsfeier nicht in der Form durchgeführt werden konnte, wie sie von den Klägern beabsichtigt war, beruhte somit auf Regelungen der Corona-Schutzverordnung, deren Adressat die Kläger als Veranstalter der Hochzeitsfeier waren, die aber der Beklagten die Erbringung der von ihr geschuldeten Leistung nicht unmöglich machten.

22           Daher kann die Frage, ob es sich bei der Anmietung von Räumlichkeiten für eine Hochzeitsfeier um ein absolutes Fixgeschäft handelt, bei dem die Nichteinhaltung der Leistungszeit die Unmöglichkeit der geschuldeten Leistung begründet (vgl. BGH Urteil vom 28. Mai 2009 - Xa ZR 113/08 - NJW 2009, 2743 Rn. 12 mwN), im vorliegenden Fall dahinstehen.

23           3. Ebenfalls zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Miete in dem streitgegenständlichen Zeitraum nicht nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert war. Denn der Umstand, dass aufgrund verschiedener Regelungen in der zum Zeitpunkt des vereinbarten Termins geltenden Corona-Schutzverordnung die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit der geplanten Bewirtung von

70 Personen nicht zulässig war, hat nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB geführt.

24 a) Wie der Senat entschieden hat, stellt eine Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, keinen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB dar (Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 26 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Gleiches gilt, wenn aus diesem Grund in Räumlichkeiten, die von Privatpersonen bei einem gewerblichen Anbieter angemietet wurden, eine dort geplante Veranstaltung nicht stattfinden konnte.

25 Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs eines gewerblichen Mietobjekts, kann dies zwar einen Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen. 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. Danach führen die in § 12 Abs. 1 CoronaSchVO angeordneten Kontaktbeschränkungen und das in § 11 Abs. 1 CoronaSchVO geregelte Veranstaltungsverbot nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil die damit zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruht, sondern daran anknüpft, dass Veranstaltungen und der damit verbundene enge Kontakt zwischen Menschen die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus begünstigt und dies aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte. Durch die Corona-Schutzverordnung wurde jedoch 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 untersagten, weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 34, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

26           b) Das Vorliegen eines Mangels im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt sich auch nicht aus dem im vorliegenden Fall vereinbarten Mietzweck. Denn ohne besondere Umstände, die hier nicht vorgetragen wurden, gehören nur rechtliche Umstände, die die körperliche Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mietsache betreffen oder Einfluss auf sie haben, zu der vom Vermieter geschuldeten Leistung. Für öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen, Verbote oder Gebrauchshindernisse, die sich aus sonstigen Umständen ergeben oder in der Person des Mieters ihre Ursache haben, hat der Vermieter hingegen ohne eine anderslautende Vereinbarung nicht einzustehen. Ein redlicher Mieter darf daher das Leistungsversprechen seines Vermieters im Zweifel nicht dahin verstehen, dieser wolle ihm die vereinbarte Nutzung unter allen erdenklichen Umständen gewährleisten. Deshalb konnten im vorliegenden Fall die Kläger nicht davon ausgehen, dass die Beklagte mit der Vereinbarung des konkreten Mietzwecks eine unbedingte Einstandspflicht auch für den Fall eines hoheitlich angeordneten Verbots von Veranstaltungen zur Bekämpfung einer Pandemie übernehmen wollte (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 36, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

27           4. Da der Beklagten die Überlassung der Mietsache trotz der zum maßgeblichen Zeitpunkt hoheitlich angeordneten Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht unmöglich war und die Mietsache keinen Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB aufwies, stand den Klägern auch kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags nach § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB zu.

- 28            5. Ebenfalls zutreffend ist die Auffassung des Berufungsgerichts, für einen Mieter, der Räume zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, komme ein Anspruch auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB grundsätzlich in Betracht. Allerdings sind seine Erwägungen zu einer Vertragsanpassung dahingehend, dass die Kläger nur die Hälfte der vereinbarten Miete zahlen müssen, nicht frei von Rechtsfehlern.
- 29            a) Für den Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, hat der Senat zwischenzeitlich entschieden, dass ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB grundsätzlich in Betracht kommt (Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 41, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Dies gilt auch für den Mieter, der bei einem gewerblichen Vermieter Räumlichkeiten zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, die aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden konnte.
- 30            Durch die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen weitreichenden Beschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens hat sich die sog. große Geschäftsgrundlage für den zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag schwerwiegend geändert (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 43 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Nach den getroffenen Feststellungen hatte auch keine der Parteien bei Abschluss des Mietvertrags die Vorstellung, dass es zu einer Pandemie und damit verbundenen erheblichen hoheitlichen Einschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens kommen würde, durch die die beabsichtigte Nutzung der Mieträume eingeschränkt wird. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Parteien den

Mietvertrag mit einem anderen Inhalt abgeschlossen hätten, wenn sie bei Vertragsschluss die Möglichkeit einer Pandemie und die damit verbundene Gefahr, dass aufgrund hoheitlicher Beschränkungen die Hochzeitsfeier nicht stattfinden kann, vorausgesehen hätten. Denn es ist anzunehmen, dass redliche Mietvertragsparteien für diesen Fall das damit verbundene wirtschaftliche Risiko nicht einseitig zu Lasten des Mieters geregelt, sondern in dem Vertrag für diesen Fall eine Möglichkeit zur Anpassung vorgesehen hätten (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 52 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

31            b) Allerdings muss - wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat - neben den hier gegebenen realen und hypothetischen Elementen auch das normative Element erfüllt sein. Denn die Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB berechtigt für sich genommen noch nicht zu einer Vertragsanpassung. 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. Durch diese Formulierung kommt zum Ausdruck, dass nicht jede einschneidende Veränderung der bei Vertragsschluss bestehenden oder gemeinsam erwarteten Verhältnisse eine Vertragsanpassung oder eine Kündigung (§ 313 Abs. 3 BGB) rechtfertigt. Hierfür ist vielmehr erforderlich, dass ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führt (Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 53, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

32            Im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter trägt grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache. Kann ein Mieter eine konkrete Veranstaltung, für die er Räumlichkeiten gemietet hat, aufgrund hoheitlicher

Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht durchführen, geht dies jedoch über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinaus (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 55 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Die Gebrauchsbeschränkung an der Mietsache ist in diesem Fall Folge der umfangreichen staatlichen Eingriffe in das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie, für die keine der beiden Mietvertragsparteien verantwortlich gemacht werden kann. Durch die COVID-19-Pandemie hat sich letztlich ein allgemeines Lebensrisiko verwirklicht, das von der mietvertraglichen Risikoverteilung ohne eine entsprechende vertragliche Regelung nicht erfasst wird. Diese Systemkrise mit ihren weitreichenden Folgen hat vielmehr zu einer Störung der großen Geschäftsgrundlage geführt. Das damit verbundene Risiko kann regelmäßig keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden (Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 55 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

33           c) Auch wenn die mit einem pandemiebedingten Veranstaltungsverbot verbundene Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache nicht allein dem Verwendungsrisiko des Mieters zugeordnet werden kann, bedeutet dies aber nicht, dass der Mieter stets eine Anpassung des Vertrags hinsichtlich der Miete verlangen kann.

34           aa) Ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf auch in diesem Fall einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (§ 313 Abs. 1 BGB). Dabei kann eine Anpassung nur insoweit verlangt werden, als dem einen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Das Gericht muss daher nach § 313 Abs. 1

BGB diejenigen Rechtsfolgen wählen, die den Parteien unter Berücksichtigung der Risikoverteilung zumutbar sind (MünchKommBGB/Finkenauer 8. Aufl. § 313 Rn. 89) und durch die eine interessengerechte Verteilung des verwirklichten Risikos bei einem möglichst geringen Eingriff in die ursprüngliche Regelung hergestellt wird (BGH Urteil vom 21. September 1995 - VII ZR 80/94 - ZIP 1995, 1935, 1939 mwN). Die Anpassung darf in die Vereinbarung der Parteien nicht weiter eingreifen, als es durch die veränderten Umstände geboten ist (vgl. BAG NJW 2003, 3005, 3006).

35 Die Anwendung der Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage führt nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses; in aller Regel ist der Vertrag aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen beider Parteien Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen (BGH Urteil vom 8. Februar 1984 - VIII ZR 254/82 - NJW 1984, 1746, 1747). Deshalb ist nicht nur bei der Prüfung des normativen Tatbestandsmerkmals des § 313 Abs. 1 BGB, sondern auch bei der Frage, welche Form der Vertragsanpassung im konkreten Fall angemessen ist, von besonderer Bedeutung, welche Regelung die Parteien gewählt hätten, wenn sie das Ereignis, das zur Störung der Geschäftsgrundlage geführt hat, bei Vertragsschluss bedacht hätten (vgl. BeckOGK/Martens [Stand: 1. Januar 2022] BGB § 313 Rn. 140). Unzumutbar ist eine Vertragsanpassung dann, wenn sie gegenüber dem ursprünglichen Vertrag zu einer Mehrbelastung einer Partei führen würde, der diese nicht wenigstens hypothetisch bei Vertragsschluss zugestimmt hätte, wenn sie die Grundlagenstörung vorausgesehen hätte (BeckOGK/Martens [Stand: 1. Januar 2022] BGB § 313 Rn. 145).

36 Nur wenn eine Anpassung des Vertrags 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.

- 37           bb) Eine pauschale Betrachtungsweise wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Deshalb kommt eine Vertragsanpassung dahingehend, dass ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände die Miete grundsätzlich um die Hälfte herabgesetzt wird, weil das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache keine der beiden Mietvertragsparteien allein trifft, nicht in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21 - NZM 2022, 99 Rn. 57, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).
- 38           cc) Auf dieser Grundlage hat das Gericht in tatrichterlicher Verantwortung für den konkreten Einzelfall die Voraussetzungen des § 313 BGB festzustellen und gegebenenfalls eine Vertragsanpassung vorzunehmen, bei der ein weiterer Ermessensspielraum des Tatgerichts besteht (vgl. MünchKommBGB/Finkenauer 8. Aufl. § 313 Rn. 89). Dessen Entscheidung ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind (Senatsurteil BGHZ 209, 105 = NJW 2016, 1441 Rn. 22).
- 39           d) Danach ist die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, im vorliegenden Fall sei der Mietvertrag dahingehend anzupassen, dass die Kläger nur die Hälfte der vereinbarten Miete zu zahlen haben, nicht frei von Rechtsfehlern.
- 40           aa) Keinen rechtlichen Bedenken begegnet allerdings, dass das Berufungsgericht der Frage nicht weiter nachgegangen ist, ob den Klägern wegen der pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage ein Rücktrittsrecht zustand. Nach den getroffenen Feststellungen haben die Kläger keine tragfähigen Umstände dafür vorgetragen, dass eine andere Form der Vertragsanpassung unmöglich oder ihnen nicht zumutbar sei (vgl. § 313 Abs. 3 BGB). Allein die nicht näher begründete Behauptung, eine Verschiebung der Hochzeitsfeier auf einen

späteren Termin komme für sie nicht in Betracht, reicht hierfür nicht aus. Daher war der von ihnen mit Schreiben vom 24. April 2020 erklärte Rücktritt unwirksam und die Zahlungsverpflichtung der Kläger ist hierdurch nicht vollständig entfallen.

41

bb) Rechtsfehlerhaft ist dagegen, dass das Berufungsgericht nicht ausreichend in den Blick genommen hat, ob sich der Anspruch der Kläger nach § 313 Abs. 1 BGB auf Vertragsanpassung auf die von der Beklagten angebotene Verlegung der Hochzeitsfeier beschränkt, weil bereits dadurch eine interessengerechte Verteilung des Pandemierisikos bei einem möglichst geringen Eingriff in die ursprüngliche Regelung hergestellt werden kann. Das Berufungsgericht hat zwar eine Verlegung der Feier für nicht interessengerecht gehalten, weil zum Zeitpunkt der Entscheidung aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie nicht absehbar sei, ob eine Veranstaltung mit 70 Personen in nächster Zeit durchgeführt werden könne, und es deshalb den Klägern nicht zugemutet werden könne, erneut eine Hochzeitsfeier zu planen, die letztlich wieder abgesagt werden müsse. Dabei hat es jedoch nicht angemessen berücksichtigt, dass die Beklagte den Klägern bereits am 26. März 2020 eine Vielzahl von Ausweichterminen, auch für das Jahr 2021, angeboten hat, die den Klägern eine langfristige Planung auch unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung des Pandemiegeschehens ermöglicht hätte. Dieses Angebot zu einer kostenlosen Umbuchung des Termins hat die Beklagte am 25. April 2020 wiederholt. Die Kläger waren jedoch zu weiteren Verhandlungen mit der Beklagten über eine angemessene Vertragsanpassung nicht bereit und haben das Angebot auf Verlegung des Termins pauschal abgelehnt. Dies zeigt, dass die Kläger an einer interessengerechten Lösung nicht interessiert waren, sondern allein eine Aufhebung des Mietvertrags erreichen und damit das Risiko der Absage der Feier einseitig auf die Beklagte verlagern wollten.

42 Den Klägern wäre zum Zeitpunkt der Berufungsentscheidung eine Verlegung der Hochzeitsfeier auch zumutbar gewesen. Die standesamtliche Trauung der Kläger hatte bereits im Dezember 2018 stattgefunden. 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. Soweit das Berufungsgericht meint, die Kläger müssten sich nicht auf eine Terminverschiebung einlassen, weil ihnen eine erneute Planung der Hochzeitsfeier nicht zumutbar sei, hat es nicht angemessen berücksichtigt, dass am 1. Mai 2020 aufgrund der zu diesem Zeitpunkt geltenden weitreichenden hoheitlichen Beschränkungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit 70 Personen in ganz Deutschland nicht möglich war. Die Kläger hätten daher, unabhängig von den konkret angemieteten Räumlichkeiten, die geplante Hochzeitsfeier an diesem Tag nicht durchführen können und den Termin mit den damit verbundenen Planungs- und Vorbereitungsarbeiten verlegen müssen. Dass die Kläger endgültig auf eine nachträgliche Hochzeitsfeier verzichten wollten und daher für sie auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Bedarf an Räumlichkeiten bestand, die für eine solche Veranstaltung geeignet sind, ergibt sich aus ihrem Vortrag nicht. Sollten sich die Kläger aber tatsächlich hierzu entschlossen haben, fiel 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.

43 cc) Die von den Klägern angestrebte Vertragsanpassung dahingehend, dass sie von ihrer Verpflichtung zur Mietzahlung ganz oder teilweise befreit werden, kommt somit nicht in Betracht, weil ihnen die Annahme des Angebots der

Beklagten auf Verlegung des Termins für die geplante Hochzeitsfeier unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung (§ 313 Abs. 1 BGB) zumutbar ist. Dies kann der Senat selbst beurteilen, weil die zu berücksichtigenden Umstände festgestellt und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind.

III.

44 Da die Aufhebung des Urteils nur wegen einer Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat gemäß § 563 Abs. 3 ZPO auch in der Sache zu entscheiden. Im Ergebnis ist die amtsgerichtliche Entscheidung wiederherzustellen.

Dose	Schilling	Günter
Nedden-Boeger		Guhling

Vorinstanzen:

AG Gelsenkirchen, Entscheidung vom 09.11.2020 - 409 C 215/20 -

LG Essen, Entscheidung vom 16.03.2021 - 15 S 164/20 -