

MIETZAHLUNGSPFLICHT TROTZ CORONABEDINGTER ABSAGE EINER HOCHZEITSFEIER

Dr. Ingo Schmidt



BGH, Urteil vom 02.03.2022 - XII ZR 36/21

Sachverhalt

Die schon seit 2018 verheirateten Kläger mieteten bei der Beklagten Räume für ihre am 01.05.2020 geplante nachträgliche Hochzeitsfeier. Man vereinbarte eine Miete von 2.600 €. Noch vor der Feier stellte die Beklagte den Betrag in Rechnung; die Kläger bezahlten auch sofort. Jedoch konnte die Hochzeitsfeier, zu der etwa 70 Personen eingeladen waren, aufgrund der am 27.04.2020 in NRW erlassenen Coronaschutzverordnung nicht stattfinden. Die Beklagte hatte einige Alternativtermine angeboten, um die Hochzeitsfeier zu verschieben. Die Kläger verlangten allerdings Rückzahlung der geleisteten Miete und erklärten gleichzeitig den Rücktritt vom Vertrag.

In erster Instanz hat das Amtsgericht die Klage auf Rückzahlung der vollen Miete abgewiesen. Das Landgericht hingegen hat in der Berufungsinstanz entschieden, dass die Beklagte die Hälfte des Betrags (1.300 €) an die Kläger zurückzahlen musste. Die Sache ging zum BGH.

Entscheidung

Die Kläger gingen am Ende leer aus. Der BGH teilte die Auffassung des Amtsgerichts, hob das Berufungsurteil auf und stellte die erstinstanzliche

Entscheidung wieder her.

Der BGH hat gemeint, dass die vorliegende Nutzung der Mieträume durch die Einschränkungen der Pandemie nicht unmöglich im Sinne der §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB geworden sei. Durch die Coronaschutzverordnung werde weder der Beklagten die Überlassung der Mieträumlichkeiten noch den Klägern die Nutzung der angemieteten Räume tatsächlich oder rechtlich verboten.

Die Beklagte hätte zum Zeitpunkt der geplanten Hochzeit den Klägern den Gebrauch des Mietobjekts zur Verfügung stellen können, trotz der in NRW geltenden Regelungen, die Veranstaltungen – wie eine Hochzeitsfeier – untersagten und Kontaktbeschränkungen anordneten. Der BGH hat auch keinen Anspruch auf Anpassung des Mietvertrags dahingehend gesehen, dass die Kläger von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete vollständig oder teilweise befreit wären. Zwar käme – so der BGH – nach seiner Rechtsprechung (Urteil 12.01.2022, XII ZR 8/21) für den Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolge, ein solcher Anpassungsanspruch grundsätzlich in Betracht. Nach der vorliegenden Entscheidung gälte dies auch für Räume, die zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet wurden, wenn die Feier aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie nicht stattfinden konnte. Dies bedeutete aber nach Ansicht des BGH 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). Hier wurde den Klägern zum Verhängnis, dass sie das Angebot des Beklagten, die Feier zu verlegen, nicht akzeptieren wollten. Dies wäre – so der BGH – den Klägern aber zumutbar gewesen.

Anmerkung

Auch dieser Fall zeigt, dass sich pauschale Betrachtungsweisen verbieten. Vielmehr muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist oder nicht. Wie so oft sind sämtliche Umstände des Einzelfalls maßgeblich. In diesem Fall verbleibt auch kein Störgefühl, weil die Mieter einen der zahlreichen Ausweichtermine hätten auswählen können; vielmehr liegt der Verdacht nahe, dass die Hochzeitsfeier aus anderen Motiven nicht mehr stattfinden sollte.

Beitrag zum BGH Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21