

Auch bei einer Anmietung einer Örtlichkeit für eine Hochzeit kann wegen der Auswirkungen von Corona eine Vertragsanpassung möglich sein – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 29.04.2021, 29 O 8772/20

I.

Die Coronapandemie hat auf allen Gebieten zu erheblichen Störungen geführt. Der Gesetzgeber hat für gewerblich genutzte Räume klargestellt, dass die Coronapandemie eine wesentliche Änderung der Tatsachen darstellt. Die Entscheidung des LG München I zeigte, dass auch bei anderen angemieteten Räumen wegen Corona eine wesentliche Änderung von Tatsachen eingetreten sein kann.

II.

Der Kläger vermietete durch Vertrag von August 2018 ein Schloss. Die Beklagten wollten dort im Juni 2020 eine Hochzeitsfeier veranstalten. Wegen Corona konnte der Termin nicht stattfinden. Der Kläger machte die vereinbarte Miete geltend. Die Beklagten wanden Unmöglichkeit ein und erklärten den Rücktritt vom Mietvertrag. Das LG München I hat die Beklagten zur Zahlung verpflichtet. Unmöglichkeit liege nicht vor, da der Kläger nur dazu verpflichtet gewesen sei, die Räumlichkeiten zu überlassen. Dies sei weiterhin möglich. Ein Rücktrittsrecht bestehe ebenfalls nicht. Zwar hätten sich die dem Vertrag zugrunde liegenden Tatsachen wesentlich geändert und eine Anpassung des Vertrages sei denkbar. Dies führe aber im Regelfall nur zu einer Anpassung der Vertragsvereinbarungen und nur im Ausnahmefall zu einem Rücktrittsrecht. Da der Kläger durch verschiedene Ersatztermine gezeigt habe, dass er an einer Anpassung des Vertrages interessiert sei, die Beklagten darauf aber nicht eingegangen sein, sei über eine Vertragsanpassung nicht weiter nachzudenken und insbesondere die Miete nicht herabzusetzen.

III.

Nach der Entscheidung des LG München I kann ein Wegfall der Geschäftsgrundlage auch vorliegen, wenn Räume angemietet werden um einen nicht gewerblichen Zweck auszuüben und wegen Corona dieser Zweck nicht erreicht werden kann.

Für gewerblich genutzte Räume, bei denen durch staatliche Maßnahmen die Nutzung der Räumlichkeiten nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen möglich ist, hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Corona eine wesentliche Änderung der Vertragsgrundlage darstellt. Wird eine Räumlichkeit für eine Hochzeit, eine Vereinsfeier o.ä. angemietet, handelt es sich nicht um einen gewerblichen Zweck. Gleichwohl ist auch bei solchen Verträgen unausgesprochene Voraussetzung, dass es nicht durch eine Pandemie wie Corona zu schwerwiegenden Störungen auf allen Ebenen des gesellschaftlichen Lebens kommt. Daher spricht viel dafür, dass die Auffassung des LG München I, dass auch bei solchen Verträgen eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegen kann, richtig ist.

Allerdings müssen auch bei solchen Verträgen die weiteren Voraussetzungen des § 313 BGB eingehalten werden. Insbesondere ist es nicht möglich über § 313 BGB eine Anpassung zu erreichen, die nur die Interessen einer Vertragspartei berücksichtigt. Beide Vertragsparteien müssen sich um eine interessengerechte Anpassung bemühen. Verfolgt eine Seite wie hier von vornherein eine Lösung, die einzig und allein ihre Interessen berücksichtigt kann dies dazu führen, dass ein Anspruch nach § 313 BGB scheitert.

Wichtig: für den direkten Anwendungsbereich der gesetzlich erfolgten Klarstellung für gewerblich genutzte Räume spricht vieles dafür, dass eine Anpassung der vertraglichen Vereinbarungen auch möglich ist, wenn der Vertrag nach März 2020 abgeschlossen wurde. Der Gesetzgeber hat für diese Fälle keine Einschränkung vorgenommen, dass eine Anpassung nur bei Verträgen möglich sein sollte, die vor Beginn der Coronapandemie abgeschlossen wurden. Bei den sonstigen Verträgen gibt es diese

gesetzliche Anordnung nicht. Hier könnte argumentiert werden, dass bei Verträgen die nach Beginn der Coronapandemie abgeschlossen wurden, insbesondere ab Januar 2021, eine Anpassung nur noch möglich ist, wenn dies im Vertrag ausdrücklich geregelt ist. Es ist daher dringend anzuraten, nach Möglichkeit bereits im Vertrag selber Regelungen zu treffen, die eine Anpassung ermöglichen, wenn wegen Corona der Vertrag nicht wie geplant durchführbar ist.

IV.

Auch bei Mietverträgen, die einen nicht gewerblichen Zweck verfolgen (und nicht auf Wohnen ausgelegt sind) kann eine Anpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage möglich sein. Dies setzt aber insbesondere voraus, dass beide Seiten eine interessengerechte Anpassung anstreben. Damit hier im Einzelfall keine Fehler gemacht werden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.