



Jan Gers

BGH, Urt. v. 12.01.2022 — XII ZR 8/21

(Die Störung der Geschäftsgrundlage bei Gewerbemietverträgen während der Coronapandemie)

I. ZUSAMMENFASSUNG

1. Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich.
2. Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht.
3. Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.

II. SACHVERHALT

Der Sachverhalt betrifft eine KiK-Filiale in der Nähe von Chemnitz. Das Sächsische Staatsministerium für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt hatte am 18. März 2020 auf Grundlage von § 28 Abs. 1 IfSG eine Allgemeinverfügung erlassen, wonach alle Geschäfte grundsätzlich geschlossen wurden, um die Weiterverbreitung von COVID-19 zu verhindern. Daraufhin zahlte die Beklagte nach entsprechender Ankündigung gegenüber der Klägerin für eben diese KiK-Filiale eine Monatsmiete nicht. Der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten sah vor, dass die Vermietung ausschließlich zu gewerblichen Zwecken zur Nutzung als Verkaufs- und Lagerraum eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art, sowie Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs erfolge und dass nach § 5 Nr. 3 des Mietvertrags, sofern die Gas-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht von dem Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen würde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen einträten, der Mieter kein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz habe. Die Klägerin begehrte nun von der Beklagten nach § 535 Abs. 2 BGB die Zahlung der Gewerberaummiete für den Monat April.

III. VORBEMERKUNG

Während der Coronapandemie ist die Fragestellung der Pflicht der Mietfortzahlung trotz hoheitlicher Anordnungen in einer Vielzahl von Fällen aufgekommen.¹ Ein prominentes Beispiel dafür ist der Mietzahlungsstopp von Adidas, der aber aufgrund des großen Medienechos und dem daraus resultierenden Imageschadens wieder aufgegeben wurde.² Dabei ist in dieser Frage einerseits umstritten gewesen, auf welcher Rechtsgrundlage ein mögliches Aussetzen der Mietzahlung begründet werden konnte. In Frage kommt insofern das mietrechtliche Gewährleistungsrecht oder das allgemeine Schuldrecht, speziell die Störung der Geschäftsgrundlage.³ Da diese Frage im Vorlauf dieser Entscheidung nach der überwiegenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung zugunsten der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB beantwortet wurde, stellte sich andererseits die Frage, welche Anforderungen an die Störung der Geschäftsgrundlage, insbesondere an die Zumutbarkeit der Vertragsanpassung, zu stellen sind.⁴ Dieser letzte Aspekt ist Kern der vorliegenden Entscheidung.

Das Landesgericht Chemnitz sprach in dieser Sache erstinstanzlich der Klägerin den Anspruch auf Mietzinszahlung in voller Höhe zu. Eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage sei mangels existenzgefährdender Lage der Beklagten nicht nötig, das Festhalten am Vertrag deshalb zumutbar.⁵ Anders wiederum entschied das Berufungsgericht. Nach dem OLG Dresden habe die Beklagte lediglich die Hälfte des vereinbarten Mietzinses an die Klägerin zu zahlen, da keine der Vertragsparteien eine Ursache für die Störung der Geschäftsgrundlage gesetzt habe. Auf eine existenzgefährdende Lage der Beklagten käme es nicht an, vielmehr sei das Augenmerk auf eine tatsächlich vorliegende Äquivalenzstörung des Mietverhältnisses zu richten.⁶ In dieser Gemengelage verschiedener Wertungen der Gerichte,⁷ welche schon die Einschätzungen der Vorinstanzen gut umreißt, musste der BGH nun entscheiden, und die Hoffnung der betroffenen Mieter und Vermieter in Deutschland wird hier und dort groß gewesen sein, nun einheitliche und vorhersehbare, bundesweite Kriterien in der Frage der Mietzahlungspflicht während Schließungsanordnungen in der Coronapandemie zu bekommen.

IV. ENTSCHEIDUNG⁸

Der BGH beginnt seine Nachprüfung des Berufungsurteils mit der Anwendbarkeit des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts und des allgemeinen Leistungsstörungsrechts, widmet sich danach ausgiebig der Frage des Vorliegens eines Mietmangels und behandelt, nachdem ein Mietmangel verneint wird, die Kernfrage des Urteils, nämlich die Störung der Geschäftsgrundlage, welche im Grundsatz wie schon in der Berufungsinstanz bejaht wird. Allerdings halten die Ausführungen zur Vertragsanpassung der rechtlichen Überprüfung des BGH nicht stand, der eine pauschale Herabsetzung des Mietzinses um die Hälfte ablehnt und auf die konkreten Umstände des Einzelfalls verweist, sodass die angefochtene Entscheidung gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufgehoben und nach § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückgewiesen wird.

¹ Schwemmer, ZIP 2022, 193.

² Busse, SZ 2020, 24.

³ Börstinghaus, jurisPR-MietR 3/2022, Anm. 1.

⁴ Schwemmer (Fn. 1), 193 (194).

⁵ LG Chemnitz, BeckRS 2020, 42519.

⁶ OLG Dresden, NZM 2021, 231.

⁷ Ein Überblick verschiedener Wertungen, Martens, ZIP 2021, 1521 (1522); Bubl/Pramataroff, FD-MietR 2022, 44874.

⁸ BGH, ZIP 2022, 174.

1. Anwendbarkeit des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts und des allgemeinen schuldrechtlichen Leistungsstörungsrechts

Die Frage der Anwendbarkeit des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts und des allgemeinen schuldrechtlichen Leistungsstörungsrechts stellte sich dem BGH, da der Gesetzgeber im März 2020 mit Art. 240 § 2 EGBGB eine Sonderregelung zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien getroffen hatte. Teilweise wurde vertreten, dass diese Regelungen abschließend seien und eine Sperrwirkung gegenüber den allgemeinen Vorschriften entfalte.⁹ Der BGH schloss sich der herrschenden Meinung an und lehnte eine Sperrwirkung der Regelung mittels Auslegung ab.¹⁰ Dem Wortlaut nach betreffe die Norm lediglich das fehlende Kündigungsrecht des Vermieters bei Nichtleistung der Mietzahlung des Mieters wegen Auswirkungen der Pandemie und sei systematisch im Verhältnis zu Art. 240 § 1 EGBGB zu sehen, der anders als § 240 § 2 EGBGB in solchen Situationen ein allgemeines Leistungsverweigerungsrecht des Schuldners in Dauerschuldverhältnissen vorsieht. Darüber hinaus sei es Zweck der Vorschrift, für den Mieter die Auswirkungen der Pandemie abzumildern. Ein gänzlicher Ausschluss der allgemeineren Vorschriften habe jedoch gerade zur Folge, dass der Vermieter stets den Mietzahlungsanspruch behalte und der Mieter das alleinige Verwendungsrisiko an dem Mietobjekt tragen müsse. Auch die Gesetzesbegründung liefere keine anderen Hinweise, sodass im Ergebnis nach dem BGH die Anwendbarkeit des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts und des allgemeinen schuldrechtlichen Leistungsstörungsrechts gegeben ist.

2. Vorliegen eines Mietmangels nach § 536 Abs. 1 BGB

Darauffolgend prüfte der BGH, ob die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB im strittigen Zeitraum gemindert war. Dafür müsste jedoch die Betriebsschließung durch die Allgemeinverfügung einen Mietmangel darstellen. Dies ist bei einer Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten der Fall, wobei sowohl tatsächliche Umstände als auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Mietsache als Mangel in Betracht kommen können. Bei öffentlich-rechtlichen Gebrauchsbeschränkungen ist ferner ein Bezug zur Beschaffenheit der Mietsache zu fordern. Ein Mangel wurde teilweise damit begründet, die Schließungsanordnung knüpfe unmittelbar an das Mietobjekt und dessen Lage im Epidemiegebiet an und beziehe sich insbesondere nicht auf die persönlichen oder betrieblichen Umstände des Mieters.¹¹

Der BGH lehnte diese Auffassung mit dem Hinweis ab, dass sich eine pandemiebedingte Untersagungsanordnung gerade nicht auf die Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage einer Mietsache beziehe, sondern allein das Verwendungsrisiko des Mieters betreffe, unter anderem Gewinne mit dem Mietobjekt zu erzielen. Vielmehr beziehe sich die Untersagungsanordnung lediglich auf die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr. Diese sei auch keine faktische Zugangsbehinderung, da es, anders als beispielsweise bei Baumaßnahmen vor einem Gebäude, nicht auf die konkreten baulichen Gegebenheiten ankam. Zudem folge auch aus der Sicht des objektiven Empfängerhorizontes nach §§ 133, 157 BGB nicht aus der generellen Vereinbarung der gewerblichen Nutzung der Mieträume eine Einstandspflicht des Vermieters bei hoheitlichen Öffnungsuntersagungen. Zuletzt lehnte der BGH auch eine Herleitung eines Mietmangels aus dem Urteil des Reichsgerichts, in dem ein Mangel bei Verbot von Tanzveranstaltungen vor dem Hintergrund

⁹ Siehe nur: *Jung*, BB 2021, 329 (331); *Klimesch/Walther* ZMR 2020, 556 (557); LG München, BeckRS 2020, 34263.

¹⁰ So wie bspw. *Herlitz*, NJ 2021, 56 (58); *Zehelein*, NZM 2020, 390 (401).

¹¹ *Selk*, NZM 2021, 369 (376).

des ersten Weltkriegs in einer Gastwirtschaft gesehen wurde,¹² ab. So habe sich das Verständnis des Mangelbegriffs fortentwickelt und zum damaligen Zeitpunkt sei auch noch keine Störung der Geschäftsgrundlage bekannt gewesen, womit der BGH schon den bevorzugten Lösungsweg andeutete.

3. Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB

Damit war der BGH bei der Prüfung der Störung der Geschäftsgrundlage angelangt. Danach kann Anpassung des Vertrages verlangt werden, wenn Umstände vorliegen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, diese sich nach Vertragsabschluss schwerwiegend verändert haben (reales Element) und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten (hypothetisches Element). Zusätzlich wird eine Vertragsanpassung nur dann vorgenommen, wenn einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann (normatives Element).¹³

a. Reales Element

Eine Veränderung der sogenannten großen Geschäftsgrundlage hat der BGH angenommen. Darunter wird die Erwartung verstanden, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrags nicht ändern. Diese Erwartung ist regelmäßig Teil des Vertrages und wurde durch die Untersagungsanordnung nachhaltig und schwerwiegend gestört. Der mittlerweile nachträglich eingefügte Art. 240 § 7 EGBGB stellt zudem die Vermutung auf, dass in genau diesem Anwendungsfall eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt. Zwar ist die Rückwirkung der Norm umstritten, da es sich aber nach dem BGH lediglich um eine Vermutungsregelung bezüglich des realen Elements handelt, der im vorliegenden Fall auch ohne diese Vermutung unstreitig gegeben ist, kam es darauf nicht an.

Fraglich war noch, ob die Parteien durch die Regelung des § 5 Nr. 3 des Mietvertrags gerade die Risikoverteilung für einen solchen Fall zu Lasten der Beklagten geregelt hätten. Diese beziehe sich jedoch nur auf Mängel und Schadensersatzansprüche des Mieters und sei grundsätzlich eng auszulegen, sodass ein umfassender Verzicht auf mietrechtliche Gewährleistungsansprüche in einer Pandemie dem Vertrag nicht zugrunde zu legen sei.

b. Hypothetisches Element

Dass die Parteien den Vertrag bei Kenntnis der Veränderung der großen Geschäftsgrundlage anders gestaltet hätten, nimmt der BGH mangels anderer Anhaltspunkte als unproblematisch an.

c. Normatives Element

Den normativen Aspekt entschied der BGH schließlich abweichend vom Berufungsgericht, das die Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag ohne Prüfung unterstellte. Zu erörtern sei nämlich noch, ob der Beklagten ein unverändertes Festhalten an der vertraglich vereinbarten Miethöhe unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung zumutbar ist. Zwar trägt der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko. Eine Betriebsschließung aufgrund einer pandemischen Lage gehe aber über das gewöhnliche Verwendungsrisiko hinaus, sodass es auch in den Risikobereich des Vermieters fällt. Die wirtschaftlichen Nachteile des Mieters beruhen gerade nicht auf unternehmerischen Entscheidungen, sondern

¹² RGZ 87, 277.

¹³ Zum Streit in Zusammenhang mit der vorliegenden Thematik, ob das normative Element Tatbestandsmerkmal oder Teil der Rechtsfolgenseite ist, *Martens*, ZIP 2021, 1521.

auf staatlichen Maßnahmen, die, in Abgrenzung zum Mietmangel, nicht am Mietobjekt selbst ansetzen. Daraus folge jedoch nicht, wie das Berufungsgericht entschieden hatte, eine pauschale Zerteilung des Mietzinses, sondern es seien die dem Mieter konkret entstandenen tatsächlichen Nachteile durch die Geschäftsschließung zu berücksichtigen. Dazu gehört insbesondere der Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung in Bezug auf das konkrete Mietobjekt. Auf den gesamten Konzernumsatz kommt es demnach nicht an. Zu berücksichtigen seien auch Maßnahmen, die gegen den drohenden Verlust unternommen wurden, sowie staatliche Ausgleichleistungen, um eine mögliche Überkompensierung durch das Rechtsinstrument der Störung der Geschäftsgrundlage zu vermeiden. Die Beweislast liege dabei bei der Beklagten.

V. EIGENE STELLUNGNAHME

Mieter und Vermieter, die tatsächlich eine vorhersehbare und klare Leitlinie für die Mietzahlungspflicht während einer untersagungsbedingten Betriebsschließung in der Pandemie erwartet haben, wurden vermutlich enttäuscht. Am Ende kommt es auf das einzelne Mietverhältnis und die konkrete wirtschaftliche Lage des Mieters und Vermieters an, womit eine pauschale Aussage zur Mietzahlungspflicht in derartigen Situationen nicht möglich ist. Dogmatisch überzeugt das Urteil des BGH, wenn es auch die Beteiligten vor praktische Probleme stellt.¹⁴

Dass Betriebsschließungen, die auf Allgemeinverfügungen zur Verminderung der Verbreitung von COVID-19 beruhen, keinen Mietmangel darstellen können, ist sachgerecht. Dabei ist die Risikoverteilung der Parteien im Gewerbemietvertrag entscheidend. Die gesetzliche, spezielle mietrechtliche Risikoanweisung der §§ 535 ff. BGB teilt dem Mieter das Verwendungsrisiko zu. Ihn trifft das Risiko, seine Mietzahlungspflicht aus § 535 Abs. 2 BGB gegebenenfalls nicht erwirtschaften zu können. Der Vermieter hat verschuldensunabhängig dafür Sorge zu tragen, dass das Mietobjekt in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand bleibt und sich nicht zufällig verschlechtert, § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB.¹⁵ Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse können deshalb nur bei Objektbezogenheit einen Mangel darstellen.¹⁶ Andernfalls betreffen diese Gebrauchshindernisse allein das Verwendungsrisiko des Mieters nach § 537 Abs. 1 BGB.¹⁷

Ein Mangel aufgrund der Ungeeignetheit des Mietobjektes wegen des Verstoßes gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift scheidet deswegen aus, weil die Schließungsanordnungen nicht an einer Eigenschaft der Mietsache anknüpfen, sondern an der tatsächlichen Nutzung,¹⁸ ähnlich wie bei den Rauchverboten in Gaststätten.¹⁹ Dagegen wird eingewandt, dass Untersagungsverfügungen sehr wohl an Quadratmeterzahlen und Verortung der Gebäude in bestimmten besonders betroffenen Pandemiegebieten und damit an der Mietsache selbst anknüpfen.²⁰ Allerdings wurde zum einen bei der vollständigen Schließung von Gewerbebetrieben tatsächlich maßgeblich auf die Nutzungsart der Gebäude abgestellt und lediglich bei teilweiser Öffnung die Quadratmeterzahl in die Abwägungen der Maßnahmen mit einbezogen. Zum anderen waren die Maßnahmen so flächenmäßig ausgestaltet, dass es im Ergebnis keinen Unterschied machte, in welchem Gebiet ein bestimmtes Gebäude stand. Auch die teilweise Öffnung bei bestimmten Inzidenzwerten ist keine

¹⁴ So auch: *Emmerich*, in: Staudinger, BGB, Stand: 10.02.2022 Rn 42.

¹⁵ *Ekkenga/Schirmacher*, NZM 2020, 410 (411).

¹⁶ BGHZ 68, 294.

¹⁷ *Strey*, NZM 2020, 817 (818).

¹⁸ *Leo/Götz*, NZM 2020, 402 (403); *Zehelein* (Fn. 10), 390 (392).

¹⁹ BGHZ 68, 294.

²⁰ *Anzinger/Strahl*, ZIP 2020, 1833 (1837); *Selk* (Fn. 11), 369 (376).

Bestimmung eines eng umkreisten Pandemiegebietes, sondern betrifft alle Gebiete zumindest hypothetisch gleichermaßen.²¹

Liegt kein Mangel der Mietsache vor, ist es auch folgerichtig, die Störung der Geschäftsgrundlage auf den vorliegenden Fall anzuwenden. Dies kann jedoch nur der Fall sein, wenn die Parteien keine eigene Risiko- zuordnung getroffen haben.²² Dies hat der BGH folgerichtig durch Vertragsauslegung festgestellt. Denn die mit der Pandemie einhergehenden Folgen sind für die Parteien nicht vorhersehbar gewesen. Dabei ist gerade die Vorhersehbarkeit das entscheidende Kriterium.²³ Solche außergewöhnlichen Lagen führen dazu, dass die vertraglichen und gesetzlichen, speziell mietrechtlichen, Risiko- zuweisungen an ihre Grenzen kommen, sodass eine Vertragsanpassung für den Einzelfall nötig ist.²⁴ Die Störung der Geschäftsgrundlage findet nämlich insbesondere dann Anwendung, wenn Umstände eintreten, die gerade keiner Risikosphäre zu- zuordnen sind,²⁵ jedoch Teil der Vertragsgrundlage sind. Insofern ist vor der Frage, wem welches Risiko zugeordnet werden kann, die Frage zu stellen, ob überhaupt ein zurechenbares Risiko vorliegt.

Dass der BGH dann das hypothetische Element einfach ohne Subsumptionsaufwand unterstellt, ist verkräft- bar, wenn man bedenkt, dass die Mietverträge, die während der Pandemie abgeschlossen werden, meist Klauseln enthalten, welche eine Mietminderung bei pandemiebedingter Schließungsanordnung vorsehen.²⁶ Auch dies zeigt, dass die Störung der Geschäftsgrundlage, die auch als konzeptualisierte Form der ergän- zenden Vertragsauslegung begriffen werden kann, in solchen Fällen, in denen die Parteien eben wegen fehlender Vorhersehbarkeit keine Regelung getroffen haben, Anwendung finden sollte.

Eine paritätische Lösung, wie die des Berufungsgerichts, ist vor dem Hintergrund der beschriebenen Ri- skozuordnung nicht grundsätzlich falsch. Sie kann aber nur der Ausgangspunkt einer angemessenen Ver- tragsanpassung sein.²⁷ Grundlage dagegen kann richtigerweise nicht eine existenzgefährdende Lage des Mieters sein. Das hätte zwar den sympathischen Nebeneffekt gehabt, dass Großkonzerne anders als kleine Einzelhandelsunternehmen bewertet werden müssten. Doch kommt es für eine Vertragsanpassungsnot- wendigkeit gerade auf die Störung des Äquivalenzverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung an. Diese ist unabhängig von der existenzgefährdenden Lage, die nur ein Indiz für eine solche Störung sein kann. Insofern ist die Störung der Geschäftsgrundlage kein Instrument des sozialen Ausgleichs.²⁸ Doch auch eine pauschale Zuteilung des Mietzinses wird der Situation der Vertragsparteien nicht gerecht. Dies wird vor allem in Hinblick auf die mögliche Überkompensation des Mieters wegen zusätzlicher staatlicher Lei- stungen deutlich. Allerdings ist zu bedenken, dass staatliche Leistungen auch nach einer Vertragsanpassung, soweit nach den Förderungsvereinbarungen noch möglich, zurückgezahlt werden könnten und insoweit nicht berücksichtigt werden dürften. Dies entspräche auch der politischen Zielsetzung der Entlastung der Steuerzahler.²⁹

²¹ Häublein/Müller, NZM 2020, 481 (484).

²² Häublein/Müller (Fn. 21), 481 (487).

²³ Herrlein, NZM 2022, 19 (23).

²⁴ Ekkenga/Schirmacher, NZM 2020, 410; Kumkar/Voß ZIP 2020, 893 (899); Römermann, NJW 2021, 265 (268).

²⁵ Kumkar/Voß (Fn. 24), 893 (900). Zum Unterschied der kleinen und großen Geschäftsgrundlage, Jung, BB 2021 329 (332).

²⁶ Schwemmer, ZIP 2022, 193, (196).

²⁷ Kumkar/Voß (Fn. 24), 893 (900); Römermann, NJW 2021, 265 (269).

²⁸ Strey, NZM 2020, 817 (822).

²⁹ Römermann (Fn. 27), 265 (268).

Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte den schwammigen Maßstab des BGH nun auslegen. So soll zwar nur der mietobjektbezogene Umsatzrückgang und nicht der gesamte Konzernumsatz berücksichtigt werden, wie sieht es aber mit gesteigertem Online-Handel aus, der sich gegebenenfalls auf einzelne Filialen herunterbrechen lässt. Darüber hinaus gibt es teilweise Nachholeffekte, die dazu führen, dass Händler nach der Betriebsöffnung mehr Umsatz machen als vor der Schließung. Außerdem gibt es auch Fälle, die Umsatzeinbußen betreffen, bei denen gar keine staatliche Schließungsanordnung vorliegt.³⁰ Fraglich ist auch, inwiefern die Interessen des Vermieters eine Rolle spielen, der die Mietzahlung möglicherweise selbst zur Erfüllung von Verbindlichkeiten benötigt. Insgesamt trifft der BGH auch keine Gewichtung innerhalb dieser verschiedenen Parameter,³¹ sodass es im Ergebnis für die Mieter zwar erfreulich ist, dass es eine Möglichkeit der Mietzahlungsanpassung gibt, jedoch bleibt ungewiss, in welchem Ausmaß. Für das Ausloten all dieser Einzelfallaspekte bleibt den Instanzgerichten und der Literatur insofern noch reichlich Arbeit übrig.³²

VI. LESEEMPFEHLUNG

Dieses Urteil zu lesen, ist insbesondere für einen „studiosus iuris“ eine gute Idee. Der BGH setzt sich eingehend mit den Grenzen des examensrelevanten Mietmangels auseinander, greift dabei sogar mit dem Reichsgerichtsurteil zum Tanzverbot ein häufig zitiertes, historisches Fallbeispiel auf und zeigt die Veränderung der Rechtsprechung und Rechtslage bezüglich Mietmängel seit dieser Zeit. Daneben wird lehrbuchartig der Art. 240 § 2 EGBG als neueingeführte Norm nach Wortlaut, Systematik, Telos und Historie ausgelegt, sowie der Inhalt des Mietvertrags nach dem objektiven Empfängerhorizont nach §§ 133, 157 BGB bestimmt, sodass auch die klassische Methodenlehre und die Grundlage der Auslegung von Willenserklärungen nicht zu kurz kommt. Zuletzt liefert das Urteil frei Haus, neben der in der Lehre immer wieder genannten Hyperinflation in den 1920er Jahren,³³ mit der Coronapandemie ein neues Grundlagenbeispiel für die Störung der Geschäftsgrundlage, an der sich Systematik und Wertungen dieses Rechtsinstruments erarbeiten lassen. Zwar liegt in diesem Urteil kein Wendepunkt oder Neuanfang einer Rechtsprechungslinie, stattdessen vertieft der BGH in diesem Urteil seine Rechtsprechung zum Mietmangel und zur Störung der Geschäftsgrundlage, doch gerade dadurch kann an das schon Gelernte gut angeknüpft werden. Das alles beinhaltet das Urteil in einem vom Umfang her handhabbaren Maße, an einem zugänglichen Sachverhalt mit einem bekannten Unternehmen und mit rechtlichen Erwägungen, die der derzeitigen Lebensrealität nicht allzu fern liegen und sich deshalb in den eigenen Erfahrungshorizont ohne Probleme einordnen lassen; mit dem nur für Juristen befriedigenden Ergebnis, das wir vorher schon ahnten; es kommt grundsätzlich auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an.

VII. HINWEISE ZUR WIEDERHOLUNG UND VERTIEFUNG

- Häubler/Müller, NZM 2020, 481.

³⁰ Häublein/Müller (Fn. 21), 481 (487).

³¹ Emmerich (Fn. 14), Rn. 42. 1.

³² Herrlein, NZM 2022, 19 (24); Hog, jurisPR-MietR 3/2022, Anm. 2.

³³ Siehe nur Joussen, Schuldrecht I – Allgemeiner Teil, 6. Aufl. 2021, Rn. 728 f.