

► Raummiete

Hochzeitsabsage wegen Corona: Miete ist trotzdem zu zahlen

| Auch wenn sich die Umstände nach Vertragsschluss schwerwiegend verändern (hier: Auftreten der Coronapandemie), bestehen aufgrund des Prinzips der Vertragstreue wechselseitige Rücksichtnahmepflichten der Vertragsparteien fort. Daraus folgt ein Anspruch, vertragliche Vereinbarungen in gegenseitiger Kooperation anzupassen. Ist eine Anpassung unzumutbar, kann ein Rücktrittsrecht bestehen (LG München 29.4.21, 29 O 8772/20, Abruf-Nr. 222577). |

Geklagt hatte der Vermieter eines Schlosses auf Zahlung der vereinbarten Miete. Die für Juni 2020 vorgesehene Hochzeitsfeier konnte wegen behördlich angeordneter Kontaktbeschränkungen nicht stattfinden. Die Mieter wandten ein, der Vermieter habe seine Leistungspflicht ebenfalls nicht erfüllt. Da in den Räumen eine Hochzeit geplant war, hätte der Vertragszweck insgesamt nicht erreicht werden können, sodass beide Parteien von ihrer Leistungspflicht frei geworden seien. Hilfsweise erklärten sie den Vertragsrücktritt.

Nach Auffassung des LG war der Vermieter nicht dazu verpflichtet gewesen, eine Hochzeit auszurichten, sondern allein dazu, die dafür gemieteten Räumlichkeiten zu überlassen. Die Überlassung selbst sei durch die zur Pandemiebekämpfung angeordneten Kontaktbeschränkungen nicht unmöglich geworden. Unerheblich sei insoweit, welchen Mietzweck die Parteien in ihrem Vertrag festgehalten hätten. Denn das Risiko, die angemieteten Räume nutzen zu können, läge beim Mieter. Auch hätten die Mieter kein Rücktrittsrecht. Zwar hätten sich die Umstände nach Vertragsschluss durch das Auftreten der Coronapandemie schwerwiegend verändert. Dies führe jedoch nicht dazu, dass das Prinzip der Vertragstreue aufzugeben sei. Vielmehr wirkten gerade auch in solchen Konstellationen die Interessen auf wechselseitige Rücksichtnahme fort. Primäre Folge der schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsgrundlage sei daher der o. g. Anspruch auf Vertragsanpassung. Nur wenn dies unzumutbar sei, könne ausnahmsweise ein Rücktrittsrecht bejaht werden.

Davon ging das LG hier aber nicht aus. Der Vermieter habe nämlich die besondere Situation der Mieter bereits frühzeitig anerkannt. Er habe den Austausch gesucht und den Mietern diverse attraktive Ersatztermine angeboten, von diesen aber keinerlei Rückmeldung mehr erhalten. Durch dieses Verhalten hätten sie zu erkennen gegeben, dass sie an einer interessengerechten Lösung von vornherein nicht interessiert waren. Stattdessen hätten sie das Ziel einer Vertragsauflösung verfolgt, die einseitig zulasten des Vermieters ginge. Dies reiche nicht, um von einer Unzumutbarkeit auszugehen.

PRAXISTIPP | In Fällen des § 313 BGB ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und in einer für beide Seiten zumutbaren Form der veränderten Sachlage anzupassen (BGH NJW 53, 937; NJW 84, 1746). Mieter sollten unverzüglich mit dem Vermieter verhandeln, um eine angemessene Vertragsanpassung zu erreichen.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 222577

**Schloss für Hochzeit
gemietet**

**Vermieter bemühte
sich, Mieter hüllten
sich in Schweigen**