



## Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.01.2023, Az. XII ZR 101/21

### Tatbestand:

1Die Klägerin begehrt von den Beklagten Zahlung für die Anmietung von Räumlichkeiten zur Durchführung einer für den 8. August 2020 geplanten Hochzeitsfeier, die wegen der COVID-19-Pandemie von den Beklagten abgesagt wurde.

2Die Beklagten, die am 8. August 2018 standesamtlich geheiratet hatten, schlossen Ende des Jahres 2018 mit der Klägerin einen Vertrag über die Anmietung von Räumlichkeiten für die Durchführung einer kirchlichen Hochzeitsfeier in Form einer Außentrauung sowie für die Taufe ihrer Tochter mit bis zu 120 Gästen. Auf die vereinbarte Miete von 5.000 € netto zuzüglich weiterer Kosten leisteten die Beklagten eine Anzahlung in Höhe von 595 €.

3§ 5 Nr. 1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin lautet:

„Bei Rücktritt des Veranstalters in der Zeit von 0 - 24 Wochen vor dem Veranstaltungstermin hat der Veranstalter 100% des vereinbarten Mietpreises zu tragen. Für den Fall einer anderweitigen Vermietung dieses Termins durch die S. werden hierdurch generierte Einnahmen von dem zu zahlenden Mietpreis abgezogen. Der Veranstalter hat eine Bearbeitungsgebühr i.H.v. 500,- € netto (zzgl. 19% MwSt) für die bereits geleisteten Verwaltungsaufwendungen der S. zu zahlen.“

4Da nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Neuordnung der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus SARS-CoV-2 (Niedersächsische Corona-Verordnung) vom 10. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 226) zum geplanten Veranstaltungstag bei Einhaltung des Abstandsgebots die Teilnahme an Hochzeitsfeiern nur mit nicht mehr als 50 Personen zulässig war, erklärte der Vater des Beklagten zu 2 namens und in Vollmacht der beiden Beklagten mit E-Mail vom 20. Juli 2020 gegenüber der Klägerin, dass am 8. August 2020 keine Hochzeitsfeier stattfinden werde.

5Daraufhin stellte die Klägerin den Beklagten einen Betrag in Höhe von 5.785 € in Rechnung, der sich zusammensetzt aus 5.000 € Miete und 500 € Bearbeitungsgebühr zzgl. 16% Mehrwertsteuer, abzüglich der angezahlten 595 €. Eine Zahlung durch die Beklagten erfolgte nicht.

6Das Landgericht hat die auf Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin, mit der sie nur noch die vereinbarte Bruttomiete iHv 5.950 € abzüglich der geleisteten Anzahlung von 595 €, also insgesamt 5.355 €, geltend gemacht hat, hat das Oberlandesgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagten verurteilt, an die Klägerin 1.405 € nebst Zinsen zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klageabweisung bestätigt. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen

Revision.

### **Entscheidungsgründe:**

7Die Revision der Klägerin hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

I.

8Das Oberlandesgericht hat seine in ZMR 2022, 360 veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet: Die Beklagten seien nach der Kündigung des zwischen den Parteien zustande gekommenen Vertrages über die Anmietung von Räumlichkeiten für die Durchführung einer Hochzeitsfeier der Klägerin gegenüber zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 1.405 € nebst Zinsen verpflichtet.

9Allerdings könne die Klägerin ihren Zahlungsanspruch nicht auf § 5 Nr. 1 ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen stützen, weil diese Klausel wegen Verstoßes gegen § 308 Nr. 7 BGB bzw. § 309 Nr. 5 BGB unwirksam sei. Damit sei auch das vertraglich eingeräumte Rücktrittsrecht ersatzlos entfallen.

10Die Beklagten seien auch nicht nach § 326 Abs. 5 BGB zum Rücktritt berechtigt gewesen. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob vorliegend ein absolutes Fixgeschäft im Rechtssinne vorliege oder nicht. Denn die Durchführung der geplanten Hochzeitsfeier sei für die Klägerin trotz der Corona-Pandemie nicht unmöglich im Rechtssinne geworden. Nach dem Inhalt der Auftragsbestätigung vom 6. Dezember 2018 habe die Klägerin die Überlassung des Schlosses für eine Feier mit bis zu 120 Personen sowie die Bereitstellung von Tischen, Bestuhlung etc. geschuldet. Die vereinbarte Pauschale für die Organisation in Höhe von 850 € sei nur von untergeordneter Bedeutung gewesen. Die Durchführung der Hochzeitsfeier habe die Klägerin hingegen nicht geschuldet. Die Organisation der Hochzeitsfeier sowie die Beauftragung der hierfür erforderlichen Dienstleistungen habe allein den Beklagten in eigenständiger Verantwortung obliegen. Daher hätte die Hochzeitsfeier - wenn auch mit geringerer Personenanzahl - stattfinden können.

11Ein außerordentliches Kündigungsrecht der Beklagten wegen der Corona-Pandemie auf der Grundlage von § 543 Abs. 1 BGB iVm § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB sei ebenfalls zu verneinen. Es fehle an einem Vorenthalten des vertragsgemäßen Gebrauchs, weil die behördlichen Auflagen nicht zu einem Sachmangel der angemieteten Fläche geführt hätten. Ein Kündigungsrecht aus § 543 Abs. 1 BGB habe nicht bestanden, weil es ersichtlich an einer relevanten und schuldhaften Vertragsverletzung auf Seiten der Klägerin fehle. Jedoch sei ein Kündigungsrecht der Beklagten wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage zu bejahen. Die Durchführung einer Hochzeitsfeier stelle sich aus Sicht der Heiratenden erkennbar als ein ganz besonderes, einmaliges Ereignis dar, welches nicht ohne Weiteres verlegbar sei. Dem müsse auch im Rahmen von § 313 BGB Rechnung getragen werden, sodass ein Kündigungsrecht der Beklagten unabhängig davon zu bejahen sei, ob sie sich einer Verlegung der Hochzeitsfeier verweigert hätten.

12Gleichwohl führe dies nicht dazu, dass ein Zahlungsanspruch der Klägerin in vollem Umfang zu verneinen sei. Bei einer Störung der Geschäftsgrundlage sei eine Anpassung der Rechtsbeziehung der Vertragsparteien an die veränderten Verhältnisse geboten, wobei das richterliche Ermessen maßgebend sei. Die in Ausübung dieses Ermessens vorzunehmende Anpassung der Vertragsbeziehungen könne dahin führen, dass die vorzeitig kündigende Partei der

anderen Vertragspartei wegen fehlgeschlagener Investitionen oder anderer Nachteile eine Ausgleichsleistung zu erbringen habe.

13 In Ausübung des richterlichen Ermessens (§ 287 ZPO) sei vorliegend unter Berücksichtigung der Anzahlung in Höhe von 595 € die Zahlung eines weiteren Betrages in Höhe von 1.405 € (also insgesamt 2.000,- €) angemessen. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass ausweislich des Vertrags eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 850 € zu zahlen gewesen und auch der Klägerin durch die Absage Arbeitsaufwand entstanden sei, der billigerweise vergütet werden müsse.

II.

14 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

151. Zu Recht und von der Revision unbeanstandet ist das Berufungsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die Klägerin ihren Zahlungsanspruch nicht auf § 5 Nr. 1 ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen stützen kann. Diese Vertragsklausel ist wegen Verstoßes gegen die entsprechend anwendbaren §§ 308 Nr. 7, 309 Nr. 5 BGB unwirksam, weil in ihr den Beklagten nicht der Nachweis gestattet wird, dass sie der Klägerin keine oder eine nur wesentlich geringere Vergütung als die festgelegte Pauschale schulden (vgl. BGH Urteil vom 5. Mai 2011 - VII ZR 161/10 - NJW 2011, 3030 Rn. 13 mwN; vgl. auch BGH Urteil vom 9. Juli 1992 - VII ZR 6/92 - NJW 1992, 3163 zu § 11 Nr. 5b AGBG).

162. Ebenfalls zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Beklagten nicht gemäß §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB von ihrer Verpflichtung zur Mietzahlung befreit sind.

17 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 Klägerin war es trotz der zum Zeitpunkt der geplanten Hochzeitsfeier in Niedersachsen geltenden Corona-Verordnung und der darin angeordneten Kontaktbeschränkungen nicht unmöglich, den Beklagten den Gebrauch der Mietsache entsprechend dem vereinbarten Mietzweck zu gewähren.

18 Die von den Beklagten für den 8. August 2020 geplante Hochzeitsfeier konnte deshalb nicht in der beabsichtigten Weise stattfinden, weil nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Neuordnung der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus SARS-CoV-2 (Niedersächsische Corona-Verordnung) vom 10. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 226) zum geplanten Veranstaltungstag bei Einhaltung des Abstandsgebots die Teilnahme an Hochzeitsfeiern nur mit nicht mehr als 50 Personen zulässig war. Regelungen, die eine gewerbliche Überlassung von Mieträumen an Privatpersonen untersagt hätten, enthielt die Corona-Schutzverordnung nicht. Der Klägerin wäre es trotz der in der Corona-Schutzverordnung enthaltenen Begrenzung der Teilnehmerzahl an Hochzeitsfeiern möglich gewesen, den Beklagten die gemieteten Räumlichkeiten zu dem vorgesehenen Zeitpunkt zu überlassen. Dass die geplante Hochzeitsfeier nicht in der Form durchgeführt werden konnte, wie sie von den Beklagten beabsichtigt war, beruhte somit auf Regelungen der Corona-Schutzverordnung, deren Adressat die Beklagten als Veranstalter der Hochzeitsfeier waren, die aber der Klägerin die Erbringung der von ihr geschuldeten Leistung nicht unmöglich machten.

193. Den Beklagten stand auch kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags nach § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB zu, da die Mietsache keinen Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB aufwies.

20a) Wie der Senat bereits entschieden hat, führt der Umstand, dass eine Hochzeitsfeier aufgrund von Regelungen einer zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Schutzverordnung nicht mit der geplanten Anzahl von Gästen durchgeführt werden kann, nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn die mit pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen und Verboten zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung beruht nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache, sondern knüpft daran an, 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 (vgl. Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 23 ff.). Auch im vorliegenden Fall wurde durch die maßgebliche Corona-Schutzverordnung weder den Beklagten die Nutzung der angemieteten Räume noch der Klägerin tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten. Das Mietobjekt stand daher trotz der Regelungen in der Coronaschutzverordnung, die die Anzahl der Teilnehmer an der geplanten Hochzeitsfeier begrenzen, weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung (vgl. Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 25 mwN).

21b) 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 Beklagten nicht davon ausgehen, dass die Klägerin mit der Vereinbarung des konkreten Mietzwecks (Hochzeitsfeier mit bis zu 120 Personen) eine unbedingte Einstandspflicht auch für den Fall von hoheitlich angeordneten Beschränkungen von Veranstaltungen zur Bekämpfung einer Pandemie übernehmen wollte (vgl. Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 26 mwN).

224. Nicht frei von Rechtsfehlern ist dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagten seien wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 und 3 BGB zur Kündigung des Mietvertrags berechtigt gewesen.

23a) Wie der Senat zwischenzeitlich entschieden hat, kommt ein Anspruch des Mieters, der bei einem gewerblichen Vermieter Räumlichkeiten zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, die aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht oder nicht wie geplant stattfinden konnte, auf Anpassung des Mietvertrags wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB grundsätzlich in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 29).

24) 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 BGHZ 232, 178 = NZM 2022, 99 Rn. 43 ff.). 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 Beschränkungen 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 mit der geplanten Anzahl an Gästen 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 oder Vermieters geregelt, sondern in dem Vertrag für diesen Fall eine Möglichkeit zur Anpassung vorgesehen hätten (vgl. Senatsurteil BGHZ 232, 178 = NZM 2022, 99 Rn. 52 mwN).

25b) 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 BGHZ 232, 178 = NZM 2022, 99 Rn. 53 mwN).

26 Grundsätzlich trägt der Mieter im Verhältnis zum Vermieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache. Nach der Rechtsprechung des Senats geht es jedoch über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinaus, wenn er eine konkrete Veranstaltung, für die er Räumlichkeiten gemietet hat, aufgrund hoheitlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht oder nicht im geplanten Umfang durchführen kann (vgl. Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 32; vgl. auch Senatsurteil BGHZ 232, 178 = NZM 2022, 99 Rn. 55 mwN). 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. Das damit verbundene Risiko kann regelmäßig keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden (Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 32 mwN).

27c) Auch wenn die mit hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie 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 nach § 313 BGB verlangen kann.

28aa) 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 und durch die eine interessengerechte Verteilung des verwirklichten Risikos bei einem möglichst geringen Eingriff in die ursprüngliche Regelung hergestellt wird. Die Anpassung darf in die Vereinbarung der Parteien nicht weiter eingreifen, als es durch die veränderten Umstände geboten ist (Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 34 mwN).

29 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. 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. 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. 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 (Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 35 f. mwN). Die Frage, ob und inwieweit gegebenenfalls eine Anpassung des Vertrags gemäß § 313 Abs. 3 Satz 1 BGB möglich und zumutbar ist oder der benachteiligte Vertragspartner eines Dauerschuldverhältnisses nach § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB das Recht zur Kündigung hat, ist unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien zu entscheiden. Es genügt nicht, dass ein weiteres Festhalten am Vereinbarten nur für eine Partei unzumutbar erscheint; vielmehr muss das Abgehen vom Vereinbarten der anderen Partei auch zumutbar sein (BGH Urteil vom 11. Januar 2018 - I ZR 85/17 - NJW-RR 2018, 877 Rn. 16 mwN).

30bb) 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 weiter Ermessensspielraum des Tatgerichts besteht. 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 vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21 - NJW 2022, 1382 Rn. 38 mwN).

31d) Danach ist die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, im vorliegenden Fall seien die Beklagten gemäß § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Kündigung des Vertrags berechtigt gewesen, nicht frei von Rechtsfehlern.

32 Das Berufungsgericht hat ein Kündigungsrecht der Beklagten allein mit der Begründung bejaht, die Durchführung einer Hochzeitsfeier sei ein einmaliges und besonderes Ereignis, welches nicht ohne weiteres verlegbar sei. Deshalb sei ein Kündigungsrecht der Beklagten unabhängig davon zu bejahen, ob diese sich einer Verlegung der Hochzeitsfeier verweigert hätten. Damit hat es bei seiner Ermessensausübung wesentliche Umstände des Falles nicht angemessen berücksichtigt und zudem verkannt, dass nach § 313 Abs. 3 BGB ein Rücktrittsrecht oder ein Recht zur Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses als Form der Vertragsanpassung nur als ultima ratio in Betracht kommt, wenn eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil auch ein Festhalten an dem Vertrag mit angepasstem Inhalt nicht zumutbar ist (vgl. BeckOGK/Martens [Stand: 1. Oktober 2022] BGB § 313 Rn. 145; vgl. auch BGH Urteil vom 31. Mai 1990 - I ZR 233/88 - NJW 1991, 1478, 1480 mwN zum früheren Recht).

33 Das Berufungsgericht hat insbesondere nicht ausreichend in den Blick genommen, ob sich der Anspruch der Beklagten nach § 313 Abs. 1 BGB auf Vertragsanpassung auf die von der Klägerin 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. Nach den bislang getroffenen Feststellungen wäre den Beklagten eine Verlegung der Hochzeitsfeier auch zumutbar gewesen. Die

standesamtliche Trauung der Beklagten hatte bereits am 8. August 2018 stattgefunden. Die Hochzeitsfeier stand daher nicht, wie regelmäßig, im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit einer standesamtlichen oder kirchlichen Trauung. Das Berufungsgericht hat zudem nicht angemessen berücksichtigt, dass am 8. August 2020 aufgrund der zu diesem Zeitpunkt geltenden weitreichenden hoheitlichen Beschränkungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit bis zu 120 Personen in ganz Niedersachsen nicht möglich war. Die Beklagten 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.

34 Nach den bislang getroffenen Feststellungen haben die Beklagten außer dem Umstand, dass sie die Hochzeitsfeier an einem Jahrestag ihrer standesamtlichen Trauung durchführen und mit der Taufe ihrer Tochter verbinden wollten, keine tragfähigen Umstände dafür vorgebracht, 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. Dass die Beklagten zu weiteren Verhandlungen mit der Klägerin über eine angemessene Vertragsanpassung nicht bereit waren und das Angebot auf Verlegung des Termins pauschal abgelehnt haben, zeigt im Übrigen, dass sie allein eine Aufhebung des Mietvertrags erreichen und damit das Risiko der Absage der Feier einseitig auf die Klägerin verlagern wollten.

35 Sollten die Beklagten tatsächlich die Absicht haben, endgültig auf eine nachträgliche Hochzeitsfeier zu verzichten, und bestünde daher für sie auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Bedarf an Räumlichkeiten, die für eine solche Veranstaltung geeignet sind, fiel dies in ihren Risikobereich und könnte daher auf die vorzunehmende Vertragsanpassung keine Auswirkung haben. Denn diese Entscheidung der Beklagten betrifft allein das allgemeine Verwendungsrisiko eines Mieters und steht nicht mehr in unmittelbarem Zusammenhang mit der pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage.

III.

36 Die angefochtene Entscheidung ist daher gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben und die Sache ist nach § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

37 Die Zurückverweisung gibt dem Oberlandesgericht Gelegenheit, weitere Feststellungen dazu zu treffen, inwieweit die Klägerin den Beklagten die Möglichkeit zur Verlegung des Termins für die geplante Hochzeitsfeier angeboten hat und gegebenenfalls weshalb eine Verlegung der Feier auf einen der angebotenen Termine für die Beklagten unzumutbar war.

---

## BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

---

### **>> Hier Mitglied werden!**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)