

EG 240 § 7 *Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen.* (1) Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.

(2) Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.

1) Allgemeines. S zunächst Vorb 1 v Art 240. – **Zweck.** § 7 stellt klar, dass § 313 in der COVID-19-Pandemie grds anwendb ist (§ 313 Rn 37a, § 536 Rn 13). Die Anwendbark der Vorschr des SchuldR AT wird dch § 2 nicht berührt. – **Inhalt** ist nur eine tats widerlegb Vermutg für eine schwerwiegde Veränderg eines Umst der obj GeschGrdlage iSv § 313. Das Verh zu and Vorschr wird nicht geregelt. – **Anwendungsbereich.** Sachl nur Miet- u PachtVerh über Grdst od Räume, die keine Wohnräume sind, also insbes Gewerberäume, aber auch Räume für Freizeit- od Kulturzwecke. Zeitl auch vor dem 31.12.20 abgeschl, noch nicht rkräft entschiedene Fälle (BT-Drs 19/25322 S 24).

2) Voraussetzungen. – **Staatliche Maßnahme** zur Bekämpfg der COVID-19-Pandemie. Das können VO, 2 AllgVfgen od VerwAkte sein, die insbes auf das IfSG gestützt sind. – **Wegfall oder erhebliche Einschränkung der Verwendbarkeit** für den Betrieb, dh die Nutzg, muss die Folge sein. Bsp: Schließgsvfg, Betriebsverbot, Beschränk der Nutzg auf einen Teil der Fläche od der Zahl der Pers auf der Fläche. – **Kausalität.** Erföll ist ein Bezug zum VertrGgst. Er fehlt bei Kundenrückgang od QuarantäneMaßn gg einz Pers wie Betriebsinhaber od dessen ArbN.

3) Rechtsfolge. § 7 begründet nur eine tats Vermutg für eine schwerwiegde Veränderg eines Umst der obj 3 GeschGrdlage (§ 313 Rn 4, 18). Sie ist widerlegl. Die weiteren Merkm des § 313 u die R Folgen werden nicht erfasst. Insow verbleibt es bei der Darleggs- u BewLast des Mieters od Pächters. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Betriebsschließgsrisiko vertragl einer Part zugewiesen ist u ob dem Mieter od Pächter ein Festhalten am unveränderten Vertr unzumutb ist. Hierbei sind sämtl Umst des Einzelfalls (BGH NJW-RR 22, 1303, § 313 Rn 37a) wie zB staatl Kompensations- u Unterstützgsleistgen od VersLeistgen aus einer BetriebsschließgsVers und ersparte Aufwendngen zu berücksichtigen. Greift die Vermutg ein u gelingt der Beweis der weiteren Voraussetzgen des § 313, kann es zu einer Verringerung der Miete od Pacht (BGH NJW 22, 1370, 1378 jew GeschRaum für Einzelhandel, NJW 22, 1382, NJW-RR 23, 514 Raum für verlegb Feier, NJW-RR 23, 164 Beschränk von Friseur- u Kosmetikbetrieb, NJW-RR 23, 965 von Fitnessstudio) od auch einer Stundg (KG NJW 22, 2693) kommen (sa Drasdo NZM 23, 205 Rspr-Übbl Stand 1.1.23).