

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, 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.** Erfd 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 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 Verringerg der Miete od Pacht (BGH NJW 22, 1370, 1378 jew GeschRaum für Einzelhandel, NJW 22, 1382, NJW 24, 2828 Hotelzimmerbuchg aus Anlass des Besuchs einer nach der Buchg abgesagten Messe, NJW-RR 23, 514 Raum für verlegb Feier, ZMR 24, 198 Segelyacht mit Liegeplatz, 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, 24, 305 Rspr-Übbl).