

Beck'sche Kurz-Kommentare

Band 7

Palandt

# Bürgerliches Gesetzbuch

mit Nebengesetzen

Nachtrag zur 80. Auflage

**Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im**

**Miet- und Pachtrecht**

vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3328)

Bearbeiter:

*VRiOLG a.D. Walter Weidenkaff*



C.H. BECK

**www.palandt.beck.de**  
Zitierweise: Palandt/Bearbeiter

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 75380 0

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Satz, Druck, Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)  
Umschlag: Fotosatz Amann GmbH & Co. KG, Memmingen

**CO<sub>2</sub>**  
*neutral*  
  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

**Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens  
und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im  
Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im  
Miet- und Pachtrecht  
vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3328)**

**Materialien:** Beschlussempfehlung und Bericht des BT-Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (jeweils Vorabfassung) BT-Drs. 19/25251 S. 22, 25, und BT-Drs. 19/25322 S. 13/15, 19/21, 24

Durch Art. 10 des Gesetzes ist in Art. 240 EGBGB folgender § 7 eingefügt worden:

**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.

Die Änderung ist gemäß Art. 14 II des Gesetzes am 31.12.2020 in Kraft getreten.

Die Vorschrift enthält eine Regelung zugunsten der Personen, die für ihren gewerblichen oder nicht-gewerblichen Betrieb Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, gemietet oder gepachtet haben und diese infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht oder nur erheblich eingeschränkt nutzen können. Sie soll die Position der Mieter und Pächter stärken (kritisch Brinkmann/Thüsing NZM 2021, 5).

Sie stellt klar, dass § 313 in der COVID-19-Pandemie grundsätzlich anwendbar ist (s § 313 Rn 37a, § 536 Rn 13) und die vereinzelt in Rechtsprechung (LG Heidelberg COVuR 2020, 541, LG München II BeckRS 2020, 34250, 34263) und Schrifttum (Sittner NJW 2020, 1169 [1172], Jung JZ 2020, 715 [723]) wegen Art. 240 § 2 EGBGB geäußerten Bedenken nicht berechtigt sind. Die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Allgemeinen Schuldrechts wird durch Art. 240 § 2 EGBGB nicht berührt.

Voraussetzung des § 7 ist, dass die Verwendbarkeit des Grundstücks oder der Räume für den Betrieb durch hoheitliches Handeln zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie aufgehoben oder erheblich eingeschränkt ist.

Rechtsfolge ist nur eine tatsächliche Vermutung für eine schwerwiegende Veränderung eines Umstands der objektiven Geschäftsgrundlage (§ 313 Rn 4, 18). Sie ist widerleglich. Die weiteren Merkmale des § 313 und die Rechtsfolgen werden nicht erfasst. Insoweit verbleibt es bei der Darlegungs- und Beweislast des Mieters bzw. Pächters. Es ist weiterhin im Einzelfall zu prüfen, ob etwa das Betriebsschließungsrisiko vertraglich einer Partei zugewiesen ist und ob dem Mieter bzw. Pächter ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist. Hierbei sind u.a. staatliche Kompensations- und Unterstützungsleistungen oder Versicherungsleistungen aus einer Betriebsschließungsversicherung und ersparte Aufwendungen zu berücksichtigen.