



Aktuelles Prüfungsthema

Coronabedingte Hochzeitsabsage und
Rückzahlung der Miete für die Location

Überblick

Ein Paar wollte im Anschluss an ihre standesamtliche Trauung im Mai 2020 ihre Hochzeitsfeier ausrichten. Als Location wurde ein von einer Cateringfirma empfohlenes Objekt ausgewählt. Das Paar schloss mit dem Caterer Anfang Januar 2020 einen Vertrag über die Ausrichtung der Feier. Das Brautpaar überwies eine Anzahlungen in Höhe von mehr als 6.000 Euro, etwa die Hälfte der vereinbarten Kosten für die Feier. Aufgrund einer staatlichen Auflage im Hinblick auf Covid-19-Pandemie konnte die Feier jedoch nicht wie geplant stattfinden; man einigte sich auf eine Verlegung ins Jahr 2021. Doch auch 2021 war die geplante Feier pandemiebedingt nicht durchführbar. Das Ehepaar entschloss sich, die ganze Feier abzusagen. Das Paar erklärte den Rücktritt vom Catering-Vertrag und bestand auf der Rücküberweisung ihrer Anzahlung. Dies verweigerte der Caterer.

Problem: Unmöglichkeit des Gebrauchs der Mietsache entsprechend dem vereinbarten Mietzweck Der BGH hat entschieden, dass die Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie nicht zu einer Unmöglichkeit im Sinne der §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB führt.

Problem: Minderung des Mietzins nach § 536 Abs. 1 BGB möglich? BGH (-) kein Mangel, "...durch die Coronaschutzverordnung wurde weder den Klägern die Nutzung der angemieteten Räume noch der Beklagten tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten. Das Mietobjekt stand daher trotz der Regelungen in der Coronaschutzverordnung, die die Durchführung der geplanten Hochzeitsfeier untersagte, weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung. Eine Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, stellt somit keinen Mangel der Mietsache iSv § 536 Abs. 1 BGB dar...." (siehe auch BGH Entscheidung vom 12.01.2022 (XII ZR 8/21))

Problem: Anspruch aus § 313 Abs. 1 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) auf Anpassung des Mietvertrags? BGH: (-), zwar kommt nach der Rechtsprechung des BGH (XII ZR 8/21) für den Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, ein solcher Anpassungsanspruch grundsätzlich in Betracht. Nach der vorliegenden Entscheidung gilt dies auch für Räume, die zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet wurden, wenn die Feier aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden konnte. Allerdings ist eine umfassende Abwägung notwendig, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Die Anwendung der Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage führt nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses; in aller Regel ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen beider Parteien Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen. Nur wenn dies 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. Im vorliegenden Fall wäre eine Verlegung der Hochzeitsfeier zumutbar gewesen. Die Hochzeitsfeier stand nicht im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit einer standesamtlichen oder kirchlichen Trauung. Die Kläger haben auch keine anderen Gründe dafür vorgetragen, dass die Feier ausschließlich am 1. Mai 2020 und nicht auch zu einem späteren Termin hätte stattfinden können. Ein gänzlicher Hochzeitsverzicht fiel allein in ihren Risikobereich und hätte daher auf die vorzunehmende Vertragsanpassung keine Auswirkung. Denn sie beträfe das allgemeine Verwendungsrisiko eines Mieters und stünde nicht mehr in unmittelbarem Zusammenhang mit der pandemiebedingten Störung der Geschäftsgrundlage.

Typische Fragen

Darstellung von bekannten aktuellen Entscheidungen inklusive Sachverhalts- und Problemdarstellung Prüfung der gegenseitigen Ansprüche Beratung aus Anwaltssicht Vertiefte Kenntnisse zur Unmöglichkeit

Zur Vertiefung

- [BGH Urteil vom 02.03.2022 \(Az. XII 36/21\)](#)
- [Pressemitteilung des BGH zum Urteil vom 02.03.2022](#)

Protokollauszüge

Der letzte Fall betraf aktuelle Rechtsprechung zu einem Rücktritt von einem „Eventagenturvertrag“ wegen der Coronapandemie (LG Frankenthal, Urteil v. 21.12.2021, 8 O 198/21):

Mandant (M) und seine Frau (F) heirateten am 27.12.2019 standesamtlich in Münster.

M und F planten für den 16.05.2020 die Feier einer großen „Traumhochzeit“ inklusive „Freier Trauung“ in einem Schloss im Münsterland. Das Schloss wird von einer Event-Agentur für solche Feiern angemietet. Die Agentur richtet dann die komplette Hochzeitsfeier aus (inklusive Einrichtung, Catering, Personal, Musik etc.).

M und F buchten bei der Event-Agentur im Januar 2020 ein Komplettpaket für eine Hochzeitsfeier mit 100 Gästen. Vereinbart wurde ein Gesamtpreis von 15.000,- EUR. M und F leisteten bei Vertragsabschluss eine Anzahlung von 5.000,- EUR.

Die für den 16.05.2020 geplante Feier konnte Corona-bedingt nicht stattfinden (eine Feier in Innenräumen war nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu diesem Zeitpunkt nicht zugelassen).

M und F vereinbarten per E-Mail mit der Event-Agentur eine Verschiebung der Hochzeitsfeier auf den 22.05.2021. Auch dieser Termin konnte nicht eingehalten werden, weil auch zu diesem Zeitpunkt die Durchführung einer Feier in Innenräumen nach den Corona-Vorgaben nicht möglich war.

Nachdem weitere Gespräche im Hinblick auf einen Ausweichtermin im Jahr 2022 nicht zum Erfolg führten, erklärten M und F schriftlich im Herbst 2021 den Rücktritt vom Vertrag. Eine Rückzahlung der Anzahlung erfolgte bislang nicht, da die Catering-Agentur weiterhin bereit wäre, die Hochzeitsfeier entsprechend der ursprünglichen Vertragsabrede auszurichten.

Wie fällt Ihre anwaltliche Beratung aus?

Wir klärten zunächst die Rechtsnatur des Vertrags (wohl typengemischter Vertrag mit Werk-, Dienst- und Mietvertragsselementen). Sodann prüften wir den Rücktritt nach § 313 III 1 BGB und thematisierten dabei insbesondere, ob eine weitere Anpassung des Vertrags dem Hochzeitspaar zuzumuten wäre.

Abschließend wollte Herr (Prüfer/-in) wissen, ob die Rechtsprechung des BGH zu gewerblichen Mietverträgen, wonach meist eine hälftige Teilung des Vertragsrisikos im Rahmen von § 313 BGB anzunehmen ist, auf den vorliegenden Fall übertragbar ist.

Dies verneinten wir mit dem Argument, dass bei gewerblichen Mietverträgen die Leistung, nämlich die Bereitstellung der Räume, typischerweise erbracht wird und diese wegen behördlicher Vorgaben „lediglich“ nicht wie ursprünglich vorgesehen nutzbar sind. Im vorliegenden Fall wurde jedoch keinerlei Leistung erbracht, sodass eine Beteiligung der Mandanten am Vertragsrisiko nicht angezeigt scheint.

Zunächst diktiere (Prüfer/-in) in einem mittelschnellen Tempo einen Sachverhalt. In diesem Sachverhalt ging es um ein Ehepaar das einen Raum für eine Hochzeit mieten wollte. Jedoch wurde die Buchung aufgrund aufkommender Corona Schutzverordnung storniert da jegliche Veranstaltungen verboten wurden. Nach der Stornierung war die Frage ob der potenzielle Vermieter einen Anspruch auf Zahlung der Miete hat. Zunächst ging es darum um was für einen Vertrag es sich handelte und es wurden verschiedene Verträge gesammelt. Jedoch wurde schnell

geklärt, dass es sich im vorliegenden Fall um ein Mietvertrag handelte. Als nächstes wurde geklärt ob eine mögliche Unmöglichkeit nach 275 BGB vorliegen und somit der Mieter nach 326 nicht mehr zur Zahlung verpflichtet ist. Aufgrund der Corona Schutzverordnung war der Vermieter nicht mehr zur Leistung verpflichtet da es nicht legal war Veranstaltungen zu führen.

Als nächstes gab es eine Fallabwandlung. In der Abwandlung ging es darum, dass der Vermieter wahrheitsgemäß erfahren hat, dass es in der Ehe Probleme gab und dadurch die Hochzeit abgesagt werden musste und auch somit der Veranstaltungsraum für den besagten Tag ebenfalls storniert werden sollte. Somit stellte sich die Frage ob der Vermieter dennoch einen Anspruch auf Zahlung hat, da sie auch ohne Coronaschutzverordnung die Veranstaltungen absagen mussten und der Vermieter auf seine Kosten sitzen geblieben wäre. Hier wurden verschiedene Mietrechtliche Ansprüche der §§ 536 ff. BGB genannt. Die Frage von (Prüfer/-in) war zunächst etwas unverständlich sodass wir nicht direkt auf die Antwort gekommen sind die er hören wollte. Es ging nämlich um den Umstand, dass § 326 BGB für den Vermieter nur Anwendung findet, wenn er auch die Möglichkeit hat die vertragliche Leistung zu leisten. Jedoch war es im vorliegenden Fall so, dass der Mieter nicht verschuldet war da aufgrund der Coronaschutzverordnung der Vermieter garnicht zur Bereitstellung des Raum im Stande war und der §326 BGB zugunsten des Mieters nicht Anwendung gefunden hat.

A und B wollen heiraten und wollen für die Feier mit 50 Personen einen Raum mieten. Sie entscheiden sich für die Räumlichkeiten des Wirts W und die Miete soll 300€ betragen. Der Betrag wird sofort von A und B noch vor der Hochzeit bezahlt. Als Folge der Coronapandemie wird durch die Coronaschutzverordnung untersagt, dass in den Räumlichkeiten des W die Feier stattfinden darf. Da die Miete schon gezahlt wurden ist die Frage, wie A und B die 300€ zurückerhalten?

(Prüfer/-in) fragte zunächst grundsätzlich wie wir in den Fall einsteigen würden und wonach wir die Anspruchsgrundlagen suchen würden. Nach Nennung der üblichen Reihenfolge also vertragliche Ansprüche, quasivertragliche Ansprüche, dingliche Ansprüche, Bereicherungs- und Deliktsrecht, war die rechtsfolgenorientierte Suche die richtige Antwort. Wegen des Mietverhältnis wurde zunächst die Überlegung angestellt, ob sich aus dem Gewährleistungsrecht des Mietrechts ein Anspruch ergeben könnte. Wir lehnten dies allerdings mangels Überlassung der Mietsache ab.

Wir überlegten, dass es in Folge das eine Rückzahlung nach Rücktritt möglich wäre. Der als Gestaltungsrecht hier allerdings nicht ausgeübt wurde. Wenn überhaupt könnte man in die Rückforderung der 300€ eine Rücktrittserklärung reinlesen wir fanden stattdessen aber die Anspruchsgrundlage des §§ 346 I, 326 IV BGB.

Danach haben wir mit Verweis auf § 326 I BGB die Unmöglichkeit nach § 275 I BGB geprüft. Hier liegt ein Verbot der Coronaschutzverordnung vor, sodass es sich um eine rechtliche Unmöglichkeit handelt.

In der Konsequenz haben wir die Rückforderung der 300€ bejaht.

Danach nahm (Prüfer/-in) eine Fallabwandlung vor:

A und B hatten sich kurz vor dem geplanten Termin der Hochzeit getrennt, sodass die Feier nicht stattgefunden hätte. Allerdings hatten sie dem W nicht Bescheid gegeben. Dieser verteidigt sich nun damit, dass die Feier ja ohnehin nicht stattgefunden hätte.

Wir diskutierten an dieser Stelle den § 537 BGB. Mit dem Wegfall der Hochzeit liegt in jedem Fall ein in der Person liegender Grund vor. Allerdings war die Verpflichtung zur Zahlung der Miete dadurch ja nicht weggefallen.

An dieser Stelle wurden alle nach ihrer Meinung gefragt und wir kamen schließlich mehrheitlich zu dem Ergebnis, dass der Umstand des Wegfalls der Hochzeit nichts an der rechtlichen Unmöglichkeit ändert die ohnehin besteht. Folglich besteht der Anspruch trotzdem und W muss die 300€ zurückzahlen.

(Prüfer/-in) trug uns mündlich folgenden Fall vor:

Die Kläger, ein verheiratetes Paar, klagen auf Rückzahlung der Miete für eine Räumlichkeit. Die Räumlichkeit sei für die Hochzeitsfeier angemietet worden, welche nach der kirchlichen Trauung im Mai stattfinden sollte, nachdem das Paar bereits im Dezember des vorherigen Jahres standesamtlich geheiratet hat. Die Kläger und die Vermieterin schlossen einen mündlichen Vertrag. Die von der Vermieterin ausgestellte Rechnung wurde bereits bezahlt. Jedoch kam es dann zu der Corona-Schutzverordnung, welche ein Treffen von mehr als zwei Personen untersagte. Das Paar verlangte daraufhin die Rückzahlung der Miete (ich glaube es waren 2600€) und den Rücktritt von dem Mietvertrag. Die Vermieterin lehnte das ab und bot dem Paar einen Alternativtermin an, an dem jedoch kein Interesse bestand.

Dann ging die Prüfung los. Zunächst wurde ein Herausgabeanspruch aus § 812 BGB genannt. Daraufhin sagte (Prüfer/-in) das das in Frage kommt, das wir jedoch mit was anderem beginnen sollten. wie üblich sollte man zunächst die vertraglichen Ansprüche prüfen, denn ein Vertrag, das stellten wir fest, wurde ja wirksam geschlossen. Hier kam, da es laut Sachverhalt nur um die Miete ging, ein Mietvertrag nach § 535 BGB in Betracht. Es wurde der § 313 Störung der Geschäftsgrundlage genannt, jedoch sagt (Prüfer/-in) auch hier, das wir nicht springen sollten. Wir sprachen über § 536 und ob ein Mangel der Mietsache vorliegt. Hier diskutierten wir ein wenig, ob die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch durch die Corona Schutzverordnung erheblich beeinträchtigt ist. Dabei lenkte und Herr (Prüfer/-in) durch Nachfragen durch die Diskussion. Wir redeten über die Risikosphären, und welche Vertragspartei welches Risiko zu tragen hat. Schließlich kamen wir zum Ergebnis, dass die Schutzverordnung keine Beeinträchtigung bzw. kein Mangel ist, der der Mietsache anhaftet, sodass kein Mangel nach § 536 BGB vorliegt. Wir kamen schließlich auf die außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 BGB, wobei eine Abwägung der Interessen der Vertragsparteien vorzunehmen war. Das Paar verfolgt das Interesse an der Durchführung der Feierlichkeit, die Vermieterin das Interesse an der

Gegenleistung. Es wurde gesagt, das dem Paar ein festhalten am Vertrag unzumutbar ist, da die Räumlichkeit nicht wie bei Vertragsschluss vorgesehen genutzt werden kann. (Prüfer/-in) fragte, warum nach der Lösung denn das Interesse des Paares höher wiege als das der Vermieterin. Ich bin mir nicht mehr sicher, was hier zu antworten war, ich glaube es ging wieder um das (Verwendungs-) Risiko der Vertragsparteien. Dann kamen wir wieder auf den § 313 BGB zu sprechen, uns stellten fest, das die Corona Schutzverordnung ein Umstand im Sinne des § 313 ist. Hinsichtlich der Anpassung des Vertrags kamen wir auf den von der Vermieterin vorgeschlagenen Alternativtermin zu sprechen. Da das Paar diesen ablehnte sprachen wir darüber, ob es dem Paar zumutbar ist, den Alternativtermin anzunehmen. Über die genaue Lösung bin ich mir an dem Punkt nicht mehr sicher, es hatte jedenfalls was damit zu tun, dass es der Termin für die Hochzeitsfeier war (welchen man ggf. verschieben könnte) und nicht der Termin nach der Standesamtlichen Trauung (welchen man nicht so frei wählen kann?!).

(Prüfer/-in) begann die Prüfung mit der Aussage, dass sie es gerne so handhabt, dass die Prüflinge aktuelle Urteile aus dem Zivilrecht vorstellen sollen. Dabei prüfte Sie von ihrer Sichtweise aus von links nach rechts.

Der erste Prüfling stellte ein BGH-Urteil vor, indem es um die Zahlungspflicht bei einer coronabedingten Absage einer Hochzeitsfeier ging. Da es in dem Fall auch viel um die Frage der Unmöglichkeit ging, stellte (Prüfer/-in) eine Parallele zu einem anderen aktuellen Urteil her, bei dem es um die Zahlungspflicht bei einer coronabedingten Schließung des Fitnessstudios ging und wollte wissen, was in diesem Fall anders war (im ersten Fall lag kein Fall der Unmöglichkeit vor, im zweiten Fall lag eine rechtliche Unmöglichkeit vor!).

(Prüfer/-in) (H) schilderte uns folgenden Fall:

A und A wollten heiraten. Sie mieten für ihre Feier bei W einen Raum für 50 Personen und vereinbarten eine Miete von 300 €. Diese wurde von A und B sofort gezahlt. An dem Tag vor der Hochzeit sagte W, dass er den Raum nicht an A und B übergeben kann. Die aktuelle Coronaschutzverordnung verbiete dieses.

Können A und B nun Rückzahlung der bereits gezahlten 300€ von W verlangen?

Zunächst überlegten wir wo wir nach Ansprüchen schauen würden. Es wurde im Mietrecht geschaut. Der § 535 I BGB scheidet hier jedoch von Anfang an aus, denn der Anspruch richtet sich nur auf Überlassung, nicht aber auf Geldzahlung. Es wurde auch ein Anspruch aus §§ 280 I, 241 II BGB angesprochen aber schnell wieder verworfen.

Dann wurde die AGL §§ 346 I, 326 IV BGB genannt. H fragte, ob es sich bei § 346 I um einen Rechtsgrund oder einen Rechtsfolgenverweis handle. Ersteres ist die richtige Antwort.

Dann sollten wir die Wirkung des § 326 IV erklären. Nach § 326 I ist die Leistung des W, hier die Überlassung der Mietsache nach § 275 I rechtlich unmöglich. Die Corona VO verbietet eine entsprechende Vermietung. Die Miete wurde aber schon gezahlt und kann deswegen nach § 326 IV über § 346 I zurück verlangt werden.

Dann hat H den Fall abgewandelt:

W sagt, dass A und B sich zerstritten haben und die Hochzeit deswegen abgesagt wurde. Ihm wurde aber nicht bescheid gesagt. Die Nutzung wäre aber auch wegen der Corona VO generell nicht möglich gewesen. Kann W die Rückzahlung der Miete jetzt verweigern?

H fragte, ob es eine spezielle Vorschrift für diesen Fall im Mietrecht gibt. Es wurde dann § 537 I 1 genannt.

Problematisch ist hier, dass es zwei Gründe für die Nichtnutzung des Raums gibt. Wir diskutierten, wie sich das auswirkt.

Am Ende war das Ergebnis, dass W die Miete trotzdem zurückzahlen muss, weil er

sich nur auf § 537 I berufen kann, wenn er auch leistungsfähig ist. Das war hier eben nicht mehr der Fall.

A und B hatten geheiratet. Sie hatten bei dem W einen Saal gemietet, in dem sie mit 50 Personen ihre Hochzeit feiern wollten. Die Miete sollte 300 Euro betragen. Diese wurden auch direkt bezahlt. Aufgrund der Corona-Pandemie war es dem W nicht gestattet, die Räume zu vermieten. Die A und der B verlangen nun Rückzahlung der 300 Euro.

Daraufhin fragte (Prüfer/-in), welche Anspruchsgrundlage hier in Frage käme. Diese Frage wurde drei Mal weitergegeben bis Prüfling 3 dann die §§ 326 IV, 346 BGB nannte. Dann wurde der § 326 I BGB durchgeprüft. Daraufhin diskutierten wir noch, warum Unmöglichkeit nicht vorliegen würde. Antwort: Die Gebrauchsüberlassung war an sich noch möglich.

Dann fragte (Prüfer/-in), was sich ändern würde, wenn die A und der B sich zerstritten hätten und die Feierlichkeiten selbst abgesagt hätten. Da kamen wir dann irgendwie auf § 536 b BGB und § 537 BGB zu sprechen.

"A und B, die in München leben, heiraten standesamtlich am 11. Dezember 2018.

Die eigentliche Hochzeit soll erst später stattfinden.

Hierzu mieten sie bei der C-GmbH (Sitz in Augsburg) Räumlichkeiten, die zum Anlass der Hochzeit von der C-GmbH entsprechend geschmückt werden soll, für den 1. Mai 2020 für 100 Personen.

Im April 2019 übersendet die C-GmbH den A und B eine Rechnung (datiert auf den 5. April) über 9.000€, welche A und B sofort bezahlen.

Kurz darauf wird aufgrund der Ausbreitung des Corona-Virus die 1. Bayerische

Infektionsschutzverordnung erlassen. Aufgrund dieser dürften Veranstaltungen über 10 Personen nicht mehr stattfinden.

Am 24. April 2019 wollen A und B ihr Geld zurück und erklären dies ggü. der C-GmbH.

Die C-GmbH lehnt das ab, hat aber - nicht mit weiteren Kosten verbundene - Alternativtermine vorgeschlagen, welche A und B ablehnen.

Frage: Haben A und B einen Anspruch auf Herausgabe der 9.000€?"

Herr (Prüfer/-in) prüfte von seiner Sicht aus von rechts nach links.

Eine Kollegin stieg zunächst ein, dass es sich vorliegend um einen typengemischten Vertrag handle, der nach der Schwerpunkttheorie nach den Vorschriften des Schwerpunktes des Vertrages zu behandeln ist. Als Anspruchsgrundlagen nannte sie § 346 I 1 BGB i.V.m. § 326 IV BGB.

Ein weiterer Prüfling erklärte außerdem die Absorptionstheorie (<----> Schwerpunkttheorie).

Anschließend prüften wir § 346 I 1 BGB i.V.m. § 326 IV BGB.

Beim Ausschluss der Leistungspflicht nach § 275 I BGB diskutierten wir, ob ein absolutes oder relatives Fixgeschäft vorliegen könnte.

Hier konnten alle mitargumentieren und Herr (Prüfer/-in) ließ alle Antworten gelten und quittierte Antworten mit einem: "Lässt sich hören." oder "Kann man so vertreten."

Eine Fristsetzung war vorliegend entbehrlich. Außerdem prüften wir noch die sonstigen Voraussetzungen der §§ 346 ff. BGB und kamen zum Ergebnis, dass ein Rücktrittsrecht besteht.

Im Anschluss prüften wir § 812 I 1 BGB an.

Als fehlender Rechtsgrund kam hier in Betracht, dass das Mietverhältnis gekündigt worden sein könnte.

Ich kann mich an die Prüfung leider nicht mehr so genau erinnern.

Jedenfalls prüften wir, ob nach § 536 I BGB ein Rechtsmangel vorliegen könnte, weil die C-GmbH die Überlassung der Mietsache aufgrund der Corona Verordnung nicht erfüllen könnte. Wir verneinten dies jedoch, da eine Überlassung zum geplanten Termin weiterhin möglich sei (nur eben nicht mit 100 Personen).

Anschließend prüften wir § 543 BGB (auf den Herr (Prüfer/-in) hingewiesen hatte) und § 547 BGB und diskutierten bei der Kündigung, warum hier ein außerordentlicher Kündigungsgrund gegeben sei. Im Ergebnis bejahten wir ein Kündigungsrecht.

Dann fragte Herr (Prüfer/-in) aber noch, ob denn das Mietrecht hier überhaupt anwendbar sei. Eine Kollegin nannte hierzu den § 535 I BGB, las diesen vor und erkannte dann, dass die mietrechtlichen Vorschriften erst ab Überlassung der Mietsache greifen.

Im Ergebnis war Mietrecht also nicht anwendbar, ein Anspruch aus § 812 I 1 BGB scheiterte.

Schließlich prüften wir noch den Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 I BGB.

Hier diskutierten wir die unterschiedlichen Interessenlagen und die Zumutbarkeit. Es wurde u.a. das Interesse des Hochzeitspaares am Festhalten des Termins genannt, dass sie Verbraucher sind und damit nach gesetzlichen Grundwertungen schutzwürdiger, dass sie nicht verantwortlich für die Umstände waren (ebenso wenig wie die C-GmbH) und dass 9.000€ ein hoher Preis sind, genannt.

Zudem, dass die C-GmbH eine Unternehmerin sei und ihr wirtschaftlich das Verlustrisiko zustünde.

Im Ergebnis lehnten wir dann die Zumutbarkeit des weiteren Festhaltens am Vertrag ab und bejahten § 313 I BGB.

(Herr (Prüfer/-in) löste zum Schluss auf, dass der BGH das wohl anders sieht und § 313 I BGB ablehnt.)

(Prüfer/-in) begann die Prüfung mit Schilderung eines Falls:

A und B leben in München und sind in der Examensvorbereitung. Sie haben gerade standesamtlich geheiratet und wollen nun 2019 das Examen ablegen und danach eine schöne Hochzeitsfeier veranstalten. Dazu treten sie an die C-GmbH mit Sitz in Augsburg heran und verabreden mit dieser eine Feier am 1.5.2020 für gut 100 Personen in einer Lokalität der C-GmbH in München, wobei diese auch für die Dekoration verantwortlich ist. Dafür wird ein Entgelt von 9000 Euro ausgemacht. Im April 2019 bekommen A und B darüber eine Rechnung und begleichen diese entsprechend.

A und B haben schließlich ihr Examen bestanden und wollen dann die Hochzeit feiern, jedoch beginnt im März 2020 die Pandemie und Bayern erlässt eine Infektionsschutzverordnung, die solche Feiern untersagt. A und B fordern daher eine Rückzahlung und erklären den Rücktritt, die C-GmbH lehnt das jedoch ab und bietet im Gegenzug einen alternativen Termin für die Feier später im Jahr.

Die Frage war dann, ob A und B einen Anspruch auf vollständige Rückzahlung der 9000 Euro haben. Zuerst sammelten wir Anspruchsgrundlagen: Minderung, Rücktritt und Störung der Geschäftsgrundlage.

Begonnen wurde daraufhin mit einem Anspruch aus der mietrechtlichen Minderung nach § 536 BGB. Zuerst sollte dabei die Art des Vertrages bestimmt werden und (Prüfer/-in) wollte dabei die Erklärung und Unterschiede zwischen Schwerpunkttheorie und Kombinationstheorie hören. Nach der Schwerpunkttheorie bemisst sich die Art des Vertrages nach dem Schwerpunkt der Leistungen. Nach

der Kombinationstheorie wird jede Leistung nach dem ihr zugehörigen Gewährleistungsrecht behandelt.

Problematisch war zu Beginn noch die Suche nach der Anspruchsgrundlage aus der Minderung, denn § 536 BGB ist selbst keine Anspruchsgrundlage. Infrage kommt § 812 I 1 Alt. 1 BGB, da die Minderung automatisch eintritt. Der Anspruch wurde mangels Überlassung der Mietsache jedoch verneint.

Weiter ging es mit dem Anspruch aus Rücktritt, wobei komischerweise (Prüfer/-in) die ganze Zeit von einem Anspruch auf Rücktritt sprach und damit den Rücktrittsgrund meinte. (Schönes Beispiel dafür, dass auch die Prüfer vielleicht nervös sind und einen solchen Fehler machen. Man will aber nicht wissen, was passiert wäre, wenn man das selbst gemacht hätte und der Prüfer darauf angesprochen wäre.) Wir begannen mit Rücktritt aus Unmöglichkeit nach § 326 V BGB. Dabei wurde dann ganz normal das Schema durchgeprüft. Es wurde dabei jedoch nie auf den Vertragsschluss zwischen A, B und C-GmbH genau eingegangen (Rechtsfähigkeit etc.) und auch die Erklärung des Rücktritts wurde nur bejaht, ohne die Besonderheit zu erwähnen, dass A und B beide Vertragspartner waren. Es war auch so nicht gewollt.

Problematisch wurde es dann bei der Unmöglichkeit. Die Frage war, welche und ob überhaupt Unmöglichkeit infrage kommt. Zu unterscheiden war dabei insbesondere objektive und subjektive Unmöglichkeit. Weiterhin wurde gefragt, ob und wieweit Unmöglichkeit aus einer Fixschuld vorliegen könnte. Dabei sollten absolute und relative Fixschuld erklärt und dann auf den Fall bezogen angewendet werden.

Wir kamen zu dem Ergebnis, dass keine Unmöglichkeit, vor allem auch nicht aus Fixschuld vorlag und verneinten § 326 V BGB.

Weiter gehen sollte es dann noch einmal mit dem Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB, weswegen (Prüfer/-in) uns bat anzunehmen, dass sehr wohl die Mietsache überlassen wurde. Zu problematisieren war hier insbesondere der Mangel. Es sollte definiert werden, was ein Mangel ist (negative Abweichung von Ist- zu Soll-Beschaffenheit) und subsumiert werden, ob eine solche Abweichung vorliegt. Kern

der Antwort war die Problematik der Umweltbeziehungen im Rahmen des Mangelbegriffs.

Danach wendeten wir uns § 313 BGB zu und prüften diesen schematisch durch. Kern der Prüfung dabei war die Risikoverteilung. Es sollte dargestellt werden, wie die Risikoverteilung im Mietrecht liegt. Der Vermieter hat das Risiko der Gebrauchsgewährung und Instandhaltung und der Mieter hat das Risiko der tatsächlichen Nutzung. Die Untersagung der Feier durch die IfSVO bezog sich dann allein auf das Risiko des Mieters. (Prüfer/-in) war damit nicht zufrieden und ein Prüfling stellte ihm dann das Ergebnis der Rechtsprechung dar, unstrukturiert außerhalb des Prüfungsschemas, aber es schien, dass (Prüfer/-in) genau das hören wollte und nicht an einer eigenen Herleitung interessiert war. Stichworte: Keine pauschale 50-50 Verteilung, Einbeziehung des Art. 247 EGBGB etc.

A und B heirateten am 11.12.18 in München. Die Hochzeitsfeier sollte im März 2020 mit 200 Leuten stattfinden. Dazu wurde eine Räumlichkeit bei der C-GmbH im April 2019 angemietet. Außerdem sollte die C-GmbH sich um die Dekoration kümmern. Im April bezahlten A und B die Rechnung in Höhe von 9.000 Euro. Die geplante Hochzeitsfeier konnte sodann jedoch nicht durchgeführt werden, weil zu dem geplanten Zeitpunkt der Feier nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen Coronaschutzverordnung Veranstaltungen sowie Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als zwei Personen untersagt waren. Am 24.04.2020 begehrt A und B die Rückzahlung von 9.000 Euro. Die C-GmbH war damit nicht einverstanden und bot A und B Ersatztermine im nächsten Jahr an. A und B wollen nun ganz oder teilweise die 9.000 Euro zurück, da sie die Räume nicht nutzen konnten und dahingehend auch kein Verschulden hatten. (Prüfer/-in) wollte dann die in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen wissen. Wir nannten einen Anspruch aus Rücktritt, die Leistungskondition und die Störung der Geschäftsgrundlage. Begonnen wurde mit dem Rücktritt. Zunächst wurde der Vertrag als gemischt typischer Vertrag eingeordnet. (Prüfer/-in) wollte auch noch

die andere Theorie zur Einordnung von derartigen Verträgen hören - Kombinationstheorie - das wusste aber niemand. Ein möglicher Rücktrittsgrund fand sich in §§ 346 I, 326 IV BGB. Wir sollten dann herausarbeiten ob rechtlich oder tatsächliche Unmöglichkeit nach § 275 BGB in Betracht kommt, oder ob möglicherweise eine absolute oder relative Fixschuld vorlag. In diesem Kontext wollte er die Begriffe auch abstrakt definiert wissen und Beispiele für diese hören. Eine Unmöglichkeit wurde jedoch verneint, da die Erbringung der Leistung nicht unmöglich war nur weil die Hochzeit nicht in der geplanten Form durchgeführt werden konnte. Danach wurde die Leistungskondition nach § 812 I S.1 Alt.1 geprüft. Erlangt wurde hier die Miete, dies erfolgte auch durch Leistung, da A und B den Mietvertrag erfüllen wollten. Fraglich war ob dies auch ohne Rechtsgrund erfolgte. Nach § 536 I S.1 tritt die Minderung der Miete bei Vorliegen eines Mangels kraft Gesetz ein. Diskutiert wurde dann ob ein Mietmangel vorlag, dies war allerdings zu verneinen da das Verbot in keinem direkten Zusammenhang mit den vermieteten Räumlichkeiten steht. Ich erwähnte noch dass man eine Abgrenzung zur Zweckverfehlungskondition andenken könnte, dazu wollte er aber nichts hören. Danach wurde § 313 BGB ausführlich geprüft. Im Zuge dessen wollte er wissen welche zwei Ansichten zu dem Punkt, ob Umstände Grundlage des Vertrages geworden sind, vertreten werden. Vertreten wird eine Objektive und Subjektive Anschauung. Den Begriff Störung der Großen Geschäftsgrundlage wollte er auch hören, dies wusste aber niemand. Ein Prüfling kannte die Rechtsprechung und konnte die wesentlichen Aussagen dieser wiedergeben, das gefiel Herrn (Prüfer/-in) (Prüfer/-in) sehr gut. Platz für eigenständige Argumentation gab es an dieser Stelle nicht. Zum Abschluss wollte (Prüfer/-in) noch wissen welche verschiedenen Klagearten im Zivilprozess existieren und welche hier in Betracht kommt. Zuletzt sollten wir die sachliche und örtliche Zuständigkeit erörtern.

(Prüfer/-in) schilderte den folgenden Sachverhalt: A und E haben standesamtlich geheiratet. Nach ihrer Examensvorbereitung soll aber noch die große Hochzeit kommen. Deshalb mieteten sie für März 2020 am Tegernsee eine Räumlichkeit für 100 Personen von der C-GmbH mit Sitz in Augsburg. Neben der Vermietung der Räume sollen für die Hochzeit auch Blumengestecke vorbereitet werden. Im April 2019 zahlen A und E die Rechnung für die Blumengestecke in Höhe von 9000 Euro sowie für die angemietete Räumlichkeit. Die Hochzeit kann jedoch im März 2020 angesichts der Corona Pandemie nicht stattfinden. Grund hierfür ist ein Verbot sich mit einer so großen Zahl an Personen in einem Raum zu treffen. Der Vermieter bietet A und E Alternativtermine für die Hochzeit an. A und E treten allerdings am 24.4.20 vom Vertrag zurück und ver(Prüfer/-in)n Rückzahlung des Geldes für die gezahlte Raummiete und für die Blumengestecke.

Gefragt wurde anschließend danach, ob A und E vollständig oder teilweise Rückzahlung der Miete und des Entgelts für die Blumengestecke in Höhe von 9000 Euro ver(Prüfer/-in)n können.

Wir sollten zunächst Anspruchsgrundlagen sammeln. Es wurden § 536a I BGB, §§ 326 V, 323, 346 I BGB, § 812 I 1 Var. 1 BGB und § 313 I BGB genannt. Wir begannen mit der Prüfung des § 536a I BGB und überlegten, ob hier der Anwendungsbereich eröffnet ist. Wir kamen zu der Frage, ob es sich bei der nicht möglichen Nutzung der Räumlichkeiten um einen Mietmangel handelt oder nicht. Dies wurde diskutiert, wobei im Anschluss festgestellt wurde, dass das Risiko die Mietsache nicht nutzen zu können bei den Mietern liegt und dass dann wohl kein Mietmangel vorliege.

Anschließend begannen wir den Anspruch aus §§ 326 V, 323, 346 I BGB zu prüfen. Dies setzt voraus, dass A und E zum Rücktritt berechtigt sind. Ein Rücktrittsrecht aus § 326 V BGB setzt voraus, dass die Leistung für den Schuldner unmöglich im Sinne von § 275 I, II, III BGB ist. Es wurden die verschiedenen Formen der Unmöglichkeit definiert. Insbesondere war hier fraglich, ob rechtliche Unmöglichkeit vorliegt. Dies wurde jedoch im Ergebnis abgelehnt, da die Räumlichkeiten für die Hochzeit ja genutzt werden konnten – nur eben nicht von

100 Personen. Unmöglichkeit lag somit nicht vor, sodass ein Rücktrittsrecht nicht bestand.

Danach sollte ich den Anspruch aus § 812 I 1 Var. 1 BGB prüfen. Außerdem wurde noch ein Anspruch aus Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 I BGB geprüft, aber im Ergebnis verneint. Hierbei wurde vor allem diskutiert, ob ein Festhalten am Vertrag für A und E unzumutbar war. Allerdings ist auch hier wohl die mietrechtliche Risikoverteilung zu berücksichtigen, sodass das Risiko der fehlenden Nutzbarkeit bei A und E liegt. Ferner war zu berücksichtigen, dass die C-GmbH Ausweichtermine vorgeschlagen hatte.

Anschließend wollte (Prüfer/-in) noch kurz wissen, welches Gericht sachlich und örtlich zuständig sei, wenn A und E ihre Ansprüche klageweise geltend machen. Im Bereich der örtlichen Gerichtsbarkeit sollte der ausschließliche Gerichtsstand nach § 29a ZPO genannt werden. Von mir wollte er außerdem wissen, welche Klagearten die ZPO vorsieht.

(Prüfer/-in) hatte bereits den Sachverhalt auf den Tischen ausgeteilt, als wir in den Raum gekommen sind. Dieser lautete in etwa wie folgt:

A und B haben sich verlobt und wollen am 26.04.2020 (Daten sind nicht die gleichen wie im Sachverhalt) heiraten. Dafür besichtigten sie eine Räumlichkeit von C und schlossen anschließend einen Mietvertrag mit diesem für den 26.04.20 am 01.06.2019 ab. Dieser schickte ihnen anschließend eine Rechnung, welche A und B am 19.06.2019 bezahlten.

Im Februar 2020 verbreitete sich dann das neue Coronavirus SARS-CoV-2. Aufgrund dessen wurden gem. § 11 und § 12 der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Coronaschutzverordnung alle Veranstaltungen untersagt, die mit mehr als 2 Personen stattfinden sollten.

A und B wollten daher die Hochzeit nicht mehr stattfinden lassen und erklärten, vom Vertrag abstand zu nehmen. Außerdem wollten sie die bereits gezahlte Miete zurück. C erklärte ihnen, dass er die Miete nicht zurückzahlen wird, die Hochzeit

aber verschoben werden könnte.

Die Prüfung lief insgesamt ziemlich stockend und eine richtige Prüfung des Sachverhaltes ist nicht erfolgt.

Er wollte zunächst wissen, auf welchem Wege A und B die Miete zurück verlangen könnten. Nachdem K1 fälschlicherweise und wahrscheinlich der Nervosität wegen zuerst auf die §§ 812 ff. BGB verwies, wollte er wissen, über welchen Weg man trotzdem vom Mietrecht auf das Bereicherungsrecht kommen könnte und ob ein Rückgewährschuldverhältnis "ohne Rechtsgrund" ist. Dies ist nicht der Fall, da in dem Wort ja bereits "Schuldverhältnis" steckt. Der Weg, auf dem man ins Bereicherungsrecht kommt, ist dann gegeben, wenn es einen Minderungsgrund gibt. Da blieb er sehr lange hängen, da er das Wort "Minderung" hören wollte, worauf K2 nicht direkt kam. Er wollte dann wissen, ob diese von den Antragsberechtigten geltend gemacht werden müsste. K4 sagte dann, dass diese ipso iure gilt. (Prüfer/-in) hat sich sichtlich über diesen Begriff gefreut und dies bejaht.

(Prüfer/-in) war sehr hartnäckig, wodurch die Prüfung manchmal sehr lange an einem Punkt fest hing.

Schließlich haben wir noch sehr lange über einen Anspruch aus §§ 280 ff. BGB gesprochen und ob A und B einen Anspruch hieraus ggü. C hätten. Auch haben wir über einen Rücktritt gesprochen. (Prüfer/-in) wollte hier vor allem den § 323 IV Abs. 4 BGB hören.

(Prüfer/-in) wollte auch wissen, ob eine Unmöglichkeit im Sinne des § 275 BGB. Dort sind wir relativ lange hängen geblieben. An sich, hätte C den Raum an A und B vermieten können. Jedoch war das feiern mit mehr als 2 Personen gem. § 11 und § 12 der Coronaschutzverordnung untersagt, sodass sich hier die Frage stellte, ob das wirklich unmöglich war. Was wir letzten Endes gesagt haben, weiß ich leider nicht mehr.

Außerdem fragte (Prüfer/-in) noch, welche Vertragsformen denn eig sonst noch außer dem MietV in Betracht kämen. K2 nannte dann den im BGB nicht geregelten Beherbungsvertrag, welchen (Prüfer/-in) verneinte, da hier keine Beherbung vorliegt. K1 nannte anschließend noch einen Dientsleistungsvertrag, da bei solchen Veranstaltungen oft das Catering und der Service mit inbegriffen sei. Dies bejahte (Prüfer/-in).

Der Fall:

A und B haben für Ihre Hochzeit einen Raum gemietet. Einige Tage vor der Hochzeitsfeier bricht das Coronavirus aus. Aufgrund einer Verordnung der Stadt dürfen die Hochzeiten nicht wie gewohnt stattfinden. Die Teilnahme an der geplanten Hochzeit wurde aufgrund der Corona- Maßnahme auf 2 Personen beschränkt. Aufgrund dieser Beschränkung erklärte das Ehepaar dem Vermieter, dass sie vom Vertrag Abstand nehmen und ihr Geld zurückverlangen. Der Vermieter hingegen ist dazu nicht bereit. Das Geld will er keinesfalls zurückgeben, weil ihn keine Schuld trifft, dass die Teilnahme an der Feier auf 2 Personen beschränkt wurde. Die Räumlichkeit könne er wie geplant zu Verfügung stellen. Er wäre allenfalls bereit den Termin zu verschieben. A und B fragen nach Ihren Ansprüchen gegenüber dem Vermieter C.

Ein Prüfling startete mit dem Anspruch auf Herausgabe aus dem Bereicherungsrecht aus § 812 Abs. 1 S.1 1. Fall BGB. (Prüfer/-in) ließ den Prüfling zunächst zum Prüfungspunkt "ohne Rechtsgrund" kommen. An dieser Stelle wollte (Prüfer/-in) hören, ob ein Rechtsgrund im Sinne des § 812 BGB vorliegt. Der Prüfling zog den Mietvertrag heran und sagte weiter, dass das Ehepaar hier womöglich wirksam vom Vertrag zurückgetreten sein könnte. Ohne an dieser Stelle schon einen wirksamen Rücktritt zu prüfen, wollte er (Prüfer/-in) hören, dass selbst bei Vorliegen eines wirksamen Rücktritts ein Rechtsgrund aufgrund des Rückgewährschuldverhältnis vorliegt. Dann sprach ich die Störung der

Geschäftsgrundlage an und ergänzte, dass diese subsidiär ist. (Prüfer/-in) stimmte dem zu und wollte sodann wissen, ob nicht schon aus dem Vertrag ein Anspruch auf die Rückzahlung besteht. Wir subsumierten den zwischen dem Ehepaar und dem Gastwirt geschlossenen Vertrag unter einem Mietvertrag. Wir prüften, ob ein Mangel gegeben ist. Hier haben wir ein bisschen diskutiert und einen Mangel schließlich abgelehnt, womit (Prüfer/-in) sich zufrieden gab. Wir haben dann nach weiteren vertraglichen Ansprüchen geschaut. Schließlich haben wir den Rücktritt geprüft. Wir überlegten zunächst, welches Rücktrittsrecht in Betracht kommt. Ein Rücktritt aufgrund der Unmöglichkeit der Leistung haben wir ebenfalls nach langer Diskussion abgelehnt. Dann war auch schon die Zeit um.

Es wurde ein Fall zur aktuellen Corona Situation mit Mietrechtseinschlag geschildert. Einen ausgedruckten Fall gab es leider nicht trotz dass sie wie in allen Protokollen beschrieben sehr undeutlich spricht. Durch ein zusätzlich offenes Fenster musste man sich beim Zuhören sehr konzentrieren.

Zum Sachverhalt:

Die Kläger A und B haben einen Mietvertrag mit dem Vermieter V geschlossen für eine Event Location.

Dabei konnte eine Hochzeitsfeier aufgrund der Pandemie nicht mit wie geplant 70 Leuten stattfinden.

Stattdessen sah eine Corona Schutz Verordnung vor, dass lediglich 3 Personen zuzüglich dem Brautpaar bei der Feier anwesend sein dürfen.

Daraufhin hat der Vermieter V mehrere alternative Termine genannt aber die A und B wollte sich dennoch vom Vertrag lösen.

Schwerpunkte waren demnach MietR und SchuldR AT.

Am Ende gab es noch einen kurzen Abstecher ins Kondiktionsrecht.

Zunächst wollte (Prüfer/-in) (Prüfer/-in) wissen was es für Arten von Mietverträgen gibt und ob hier ein wirksamer Mietvertrag geschlossen wurde. Dabei war der Schwerpunkt herauszuarbeiten was die Leistungspflicht des V war. Diese erfasste

nicht die Gewährleistung der vollständigen Feier sondern nur die Bereitstellung der Räume in Mangelfreien Zustand. Ein Mietrechtlicher Mangel wurde daher von uns überhaupt nicht geprüft.

Relativ schnell kamen wir dazu dass möglicherweise ein Fall von Unmöglichkeit der Leistungserbringung vorlag. Demnach ging es weiter mit den Grundlagen der Unmöglichkeit. Zu Erörtern war nach welchen Normen die Gegenleistungspflicht entfällt und was die Wirkungen von Unmöglichkeit sind.

Weiterhin gingen wir auf den Rücktritt und dessen Voraussetzungen und Wirkungen ein und grenzten das von der Anfechtung und Kündigung ab. Ex tunc und ex nunc Wirkung sollten erklärt werden. Ab und zu fragte sie dabei nach ob wir uns hinsichtlich der Antwort sicher wären. Einmal ruderte ich dabei zurück und einmal beharrte ich auf meinem Standpunkt.

Daraufhin kam der Schwerpunkt der Prüfung der aus der Subsumtion des 313 BGB bestand.

Demnach mussten zuerst die 3 Elemente (hypothetisch tatsächlich normativ) der Störung der Geschäftsgrundlage erklärt werden.

Danach mussten wir Stellung beziehen wie wir im Hinblick auf das normative Element entschieden hätten.

Meine Mitprüflinge und ich sind davon ausgegangen dass eine Vertragsanpassung nicht erfolgen sollte.

Dabei stellten wir auf die Risikoverteilung ab und dass die vertragliche Leistungspflicht des V solche Umstände nicht erfasst.

Weiterhin hatten ja weder V noch A und B diesen Umstand zu vertreten. (Prüfer/-in) meinte das wäre gut vertretbar und wurde vom BGH so entschieden.

Der Sachverhalt ging ganz grob so:

A möchte eine Hochzeitsfeier veranstalten und möchte dazu ein Lokal anmieten. Er schließt mit dem Pächter P einen Mietvertrag für diesen Tag. Er zahlt die Miete

im Voraus. Eingeladen sind insgesamt 70 Gäste.

Wegen der CoronaSchVo waren an dem besagten Tag allerdings nur 2 Personen erlaubt. Die Feier kann daher nicht stattfinden. A möchte vom Mietvertrag Abstand nehmen und die Mietzahlung zurückverlangen.

(Prüfer/-in) wollte zunächst wissen, welche AGL in Betracht kommen.

Der erste Prüfling nannte § 812 BGB. Dann wollte er wissen, ob denn rechtsgrundlos geleistet wurde. Der Prüfling bejahte dies im Hinblick auf einen möglichen Rücktritt. (Prüfer/-in) fragte nach, was denn die Folge eines Rücktritts ist. Der Prüfling hatte Schwierigkeiten mit der Antwort, bis er dann auf § 346 I BGB kam. Dann fragte (Prüfer/-in) noch ein mal nach, was denn nun die Folge vom Rücktritt ist. Die Prüfung stockte hier bereits erheblich.

Dann musste er herausstellen, dass ein RückgewährSCHULDVERHÄLTNIS entsteht. Dieses führt nicht dazu, dass der Rechtsgrund entfällt. Dies konnte der Prüfling nicht beantworten. (Prüfer/-in) war davon sichtlich getroffen.

Der nächste Prüfling sprach kurz § 142 I BGB an, verneinte aber Anfechtungsgründe.

Dann kamen wir auf eine mögliche Kündigung zu sprechen sowie auf eine Minderung.

Bei der Minderung stiegen wir dann tiefer ein. Entscheidend war hier zu erkennen, dass gerade kein Mangel vorliegt (BGH), da die Ladenschließung nicht zu der Beschaffenheit der Mietsache gehört.

Dann wollten wir noch den § 313 I BGB ansprechen, der in diesem Fall eine große Rolle spielt. Zu diesem kamen wir aber nicht mehr, weil die Zeit schon um war.

(Prüfer/-in) teilte einen Fall aus, den er später aber wieder einsammelte. Es handelt sich deshalb im Nachfolgenden um ein Gedächtnisprotokoll.

(Prüfer/-in) prüfte wider Erwarten nicht das neue Kaufrecht, sondern stellte

folgenden Fall: Das mittlerweile verheiratete Paar B buchte 2019 für den Zeitraum 2020 eine Räumlichkeit für ihre Hochzeitsfeier mit circa 30 Personen bei Vermieter V für 2800€. Nachdem die Regierung allerdings die CoronaschutzVO erlassen hat, konnte V die Räumlichkeiten für diese Personenanzahl nicht mehr anbieten und schlug dem Paar einige Alternativtermine vor. Diese möchten aber mit Blick auf die Planung keinen Alternativtermin, sondern ihr bereits gezahltes Geld zurück. Kann das Ehepaar B das Geld für die Räumlichkeit zurückverlangen?

Nachdem er fragte, ob der Sachverhalt klar ist, bat er mich, mit der Prüfung zu beginnen. Ich legte zunächst im Rahmen der vertraglichen Ansprüche den Vertragstypen fest (§ 535 BGB) und nannte dessen Voraussetzungen bzw. die essentialia negotii mit den einschlägigen Stichworten (Synallagma, kurze Definition der WE etc). Anschließend wurde gefragt, ob es sich um Unmöglichkeit im Sinne (Prüfer/-in) § 275 BGB handelt, welcher den Rücktritt eröffnet, vgl. § 326 I 1 BGB. Dessen einzelnen Absätze wurden nacheinander angesprochen und auch der jeweilige Fall genannt (faktische Unmöglichkeit etc) und die Frage gestellt, ob der Erlass der VO eine solche Unmöglichkeit begründet. Das Stichwort des Fixgeschäfts wurde dabei leider nicht genannt. Im Endeffekt wurde § 275 BGB abgelehnt, nachdem ein Prüfling vorher dazu die Rechtsprechung zu dem Thema dargestellt hat, was Herrn (Prüfer/-in) gut gefiel.

Wir kamen noch kurz auf den Rücktritt zu sprechen und darauf, was § 346 BGB eigentlich aussagt. Dieser bestimmt nur, dass der Rücktritt wegen der blßen Anordnung (Prüfer/-in) Rückgewähr (Prüfer/-in) Leistung und Ggenleistung ein Rückgewährschuldverhältnis ist.

Sodann prüften wir § 313 BGB. Hierbei sollte ich die Norm subsumieren und habe dabei auch die einzelnen Komponente der Norm genannt (reales, hypothetisches und normatives Element). Hier spielte insbesondere eine Rolle, wie es zu werten ist, dass Alternativtermine vorgeschlagen wurden. Wegen der Planung, die eine Hochzeit bedarf und welche ebenfalls an Termine geknüpft ist, wurde dies aber

abgelehnt. Schwerpunkt war hier aber, wer das Risiko zu tragen hat, dass die Hochzeit wegen der CoronaSchVO nicht stattfinden konnte. Hier haben sich die Prüflinge auf einen Mittelweg geeinigt, da im Ergebnis beim Ausbruch des Virus keiner damit gerechnet hat und ernsthaft damit rechnen musste, dass sich dies zu einer Pandemie entwickelt.

Wir gingen anschließend noch, nachdem ein Prüfling es angesprochen hatte, auf Art. 240 § 7 EGBGB ein, der sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage im Rahmen eines Mietverhältnisses bezieht und wegen Corona erlassen wurde. (Prüfer/-in) fragte hierbei danach, was die Norm nun eigentlich aussagt (Vermutungsregelung bezüglich des realen Elements) und wollte auch wissen, wann genau diese erlassen wurde. Dies konnte man in der Fußnote der Norm ablesen. Der Kniff des Falls war hier, dass die Norm erst nach dem Datum der eigentlichen Hochzeitsfeier erlassen wurde und wie sich das auf den Sachverhalt bzw. den Rückzahlungsanspruch auswirkt.

Im Endeffekt war die Lösung also, dass das Paar das Geld zurückverlangen kann.

Der Prüfer teilte eine kurzen Sachverhalt aus. Dieser lautete wie folgt: "A und B haben standesamtlich geheiratet. Für ihre Hochzeitsfeier mit über 300 Gästen mieteten sie von V Räumlichkeiten für den 16.04.2020 an. Die vereinbarte Miete zahlten sie dem V im Voraus. Kurz vor der geplanten Hochzeitsfeier wurde die CoronaSchV erlassen, die unter anderem vorsah, dass Feierlichkeiten mit mehr als zwei Personen nicht erlaubt sind. A und B verlangen nun, die bereits gezahlte Miete von V zurück. V lehnte dies ab, bot den beiden aber Ausweichtermine an."

Der Prüfer fragte nun zunächst einen Mitprüfling, welche Anspruchsgrundlage(n) in Betracht kommen würden. Hier wurde dann § 346 I BGB genannt mit dem Hinweis, dass das zugrundeliegende Vertragsverhältnis als Mietvertrag zu klassifizieren ist.

Darüber hinaus wurde auf das Erfordernis einer Rücktrittserklärung und eines Rücktrittsgrundes verwiesen. Wir hielten uns nun sehr lange damit auf, welcher Rücktrittsgrund überhaupt in Betracht kommen könnte. Der befragte Mitprüfling wollte § 323 BGB prüfen. Der Prüfer fragte nun, ob es nicht einen speziellen Rücktrittsgrund im Mietrecht geben würde. Dies wurde verneint. Ich wurde daraufhin gefragt, ob es noch andere Rücktrittsgründe geben könnte. Daraufhin stellte ich in den Raum, dass eine etwaige Unmöglichkeit - also ein Rücktrittsgrund aus §§ 326 V, 323 BGB - in Betracht kommen könnte, wobei bejahendenfalls dann an das Problem der vorübergehenden Unmöglichkeit zu denken wäre. Bei der Prüfung der Unmöglichkeit nach § 275 BGB sollte ich nun genau herausarbeiten, was der Vermieter beim Mietvertrag eigentlich schulde. Daraufhin führte ich aus, dass der Vermieter primär die Gebrauchsüberlassung schulde, also die Benutzung der Räumlichkeiten gewähren muss. Ich vertrat dabei die Auffassung, dass V zwar die Benutzung weiterhin gewähren konnte, aber der konkret verfolgte Zweck der Benutzung vorübergehend nicht mehr möglich ist, so dass ich im Ergebnis die Unmöglichkeit bejaht hätte. Der Prüfer fragte daraufhin einen anderen Mitprüfling, ob es dies anders sehe. Dieser vertrat die Auffassung, dass der Zweck der Benutzung keine Rolle für die Unmöglichkeit spielt und er deshalb die Unmöglichkeit verneinte. Der Prüfer meinte daraufhin, dass dies der BGH auch so sehen würde. Der Mitprüfling wollte nun mit § 313 BGB weitermachen. Der Prüfer wollte jedoch zunächst wissen, ob man nicht einen Mietmangel annehmen könnte. Hier wurde nun zunächst die Definition des Mietmangels genannt. Bei der rechtlichen Beurteilung taten sich meine Mitprüflinge sehr schwer. Dabei wurde kontrovers erörtert, was eigentlich genau der vertragsgemäße Zustand der Mietsache im vorliegenden Fall ist. Dabei wurden ganz unterschiedliche Ansichten vertreten. Teilweise wurde auf dem Umstand hingewiesen, dass dem V der Zweck der Hochzeitsfeier bekannt gewesen ist. Andererseits hat V mit A und B keine entsprechende Vereinbarung getroffen, dass die Räumlichkeiten für die Hochzeitsfeier auch genutzt werden können. Da im Folgenden zu keiner endgültigen Lösung gekommen wurde und die Zeit bereits ziemlich

vorangeschritten war, sollte nun § 313 BGB geprüft werden. Einer meiner Mitprüflinge nannte dabei die verschiedenen Elemente (reales, hypothetisches und normatives Element) als Voraussetzungen für die Annahme einer Geschäftsgrundlage und prüfte sie anhand des Falles durch. Im Ergebnis wurde das Vorliegen einer Geschäftsgrundlage von ihm bejaht. Hierbei wurde noch auf Art. 240 § 7 EGBGB hingewiesen und dessen widerlegbarer Vermutung, dass in einem solchen Fall von einer schwerwiegenden Veränderung der Umstände auszugehen sei. Nun wurde diskutiert, ob nicht eine Vertragsanpassung möglich ist. Eine meiner Mitprüflinge schien die Sachverhaltsangabe überlesen oder vergessen zu haben, wonach Ausweichtermine möglich waren. Als deswegen die Möglichkeit der Vertragsanpassung verneint wurde, fragte mich der Prüfer daraufhin wie ich das sehen würde. Ich verwies auf die Sachverhaltsangabe und bejahte die Anpassungsmöglichkeit. Bei der Frage der Zumutbarkeit führte ich zunächst aus, dass die in § 313 I BGB genannte Risikoverteilung berücksichtigt werden müsse. Dabei wollte ich dem Ehepaar nicht das Verwendungsrisiko alleine zusprechen. Einer meiner Mitprüflinge vertrat eine gegenteilige Auffassung. Der Prüfer meinte daraufhin, dass der BGH hier das Verwendungsrisiko dem Ehepaar zugesprochen hatte und deshalb eine Unzumutbarkeit verneint hat. Zum Schluss wollte der Prüfer noch wissen, wie eine solche Vertragsanpassung eigentlich im Falle eines gerichtlichen Verfahrens stattfinden würde. Neben der grundsätzlichen Möglichkeit, der individuellen Vereinbarung der Parteien, wurde noch die Möglichkeit des Richters die Vertragsanpassung im Urteil vorzunehmen, genannt. Damit wurde die Prüfung geschlossen.

Der Fall lautet in etwa wie folgt (Gedächtnisprotokoll):

Das frisch verheiratete Ehepaar A und B mieteten sich zwecks ihrer Hochzeitsfeier für den 08.05.2020 eine Räumlichkeit bei V. Eingeladen waren auf der Feier 70 Personen. Hierfür wurde eine Miete in Höhe von 2.600,00 EUR entrichtet. Kurz vor

der Hochzeitsfeier wurde die CoronaSchutzVO erlassen, bei dieser sämtliche Gastronomien, Eis-Café-Bars etc. geschlossen werden mussten, und Versammlungen nur bis zu zwei Personen erlaubt waren. Eine Verschiebung der Hochzeit war auf Anfrage des V von A und B auf einen anderen Termin nicht möglich. Diese wollten vom Vertrag zurücktreten und verlangten die Rückzahlung von 2.600 EUR zurück.

Herr (Prüfer/-in) wollte zunächst die einschlägigen Anspruchsgrundlagen hören. Wobei Prüferin 1 den § 346 I BGB i.V.m. §§ 323 I BGB nannte. Herr (Prüfer/-in) wollte erkennbar nicht darauf hinaus, ließ sich jedoch trotzdem darauf ein. Wobei im Ergebnis festgehalten wurde, dass die Räumlichkeit selbst nicht "schlecht oder nicht geleistet" wurde.

Schließlich wurde noch der Rücktritt aus § 326 V BGB genannt, wobei sich die Frage stellte, ob die Leistung seitens V unmöglich geworden ist. Dies wurde damit abgelehnt, dass die Leistungspflicht des V in der Gebrauchsüberlassung der Räumlichkeit war und dies stets möglich gewesen ist. Ein Rücktritt hieraus ergab sich daher nicht.

Auch ein Anspruch auf Mietminderung in Höhe von 2.600,00 EUR war anzuprüfen, wobei hier die zentrale Frage war, ob die CoronaSchutz Maßnahmen einen Mietmangel darstellen. Hierzu wollte er von jedem Argumente hören. Schließlich ließen wir die Frage offen, wobei er auf Rechtsprechungen verwies, die dies in einem solchen Fall wohl nicht annehmen.

Letzteres wurde noch ein Anspruch aus § 313 III BGB geprüft. Hierbei waren die Voraussetzungen des § 313 BGB sauber zu prüfen und zu definieren, wobei bezüglich der "schwerwiegenden Veränderung " der Geschäftsgrundlage auf Art. 240 § 7 EGBGB eingegangen wurde. Schlussendlich diskutierten wir noch, ob die Pandemie in den Risikobereich eines der Parteien viel, was schlussendlich abzulehnen war. Am Ende diskutierten wir, inwiefern der "Rücktritt" bei einem Dauerschuldverhältnis möglich ist.

Es ging um ein Ehepaar dass für ihre Hochzeitsfeier einen Raum angemietet hat. Kurz vor dem Termin der Feierlichkeiten wurde eine Coronaschutzverordnung erlassen, die es unter anderem nicht mehr zulässt sich mit mehr als zwei Personen zu treffen und die Schließung von Gaststätten anordnet. (Die genaue Verordnung war nicht abgedruckt sondern im Sachverhalt wurde nur genannt was zum Beispiel darin geregelt wird) Aufgrund dessen schlägt der Vermieter des Raumes dem Ehepaar eigenständig Alternativtermine für ihre Feier vor. Das Ehepaar äußert aber kurz darauf, dass für sie kein anderer Termin in Frage kommt und sie den Raum unter keinen Umständen mehr anmieten wollen.

Als ersten haben wir gesagt dass es sich hier um einen Mietvertrag über den Raum handelt von welchem das Ehepaar zurücktreten möchte. Zunächst haben wir also festgehalten dass es sich um einen Rücktritt handeln könnten. Die Unmöglichkeit haben wir für einen Rücktritt dabei abgelehnt da die grundsätzliche Mietüberlassung des Raumes ja weiterhin möglich wäre. Danach haben wir uns dann aber erst mal länger mit dem Mietrecht auseinandergesetzt und über einen möglichen Mietmangel diskutiert. Danach sind wir in die Störung der Geschäftsgrundlage aus §313 BGB gekommen und darüber wiederum in das EGBGB und die darin enthaltenen Normen (Art.240 EGBGB) die die Anwendbarkeit von § 313 Abs. 1 BGB erleichtern soll. Hier sollte wohl eigentlich nochmal ein Schwerpunkt der Prüfung liegen, die Prüfungszeit war dann aber auch schon zu Ende sodass wir dort mit der Prüfung aufhören mussten.

Der Sachverhalt enthielt viele Daten, dies war beim ersten Lesen etwas verwirrend weil man sich gleich versucht hat einen Zeitstrahl aufzuzeichnen, in der Prüfung haben die Daten dann aber gar keine Rolle gespielt.

Dabei ging es um einen Abi Jahrgang (A), der im Frühjahr 2020 gemeinsam mit einer Event Veranstalterin (B), die Abschlussfeier plante. Vorgesehen war die Veranstaltung für den Sommer 2020 (Juni oder Juli). B sollte sich um die Durchführung der Feier kümmern, insbesondere um die Location, Catering und die Sicherheit. Es wurde zwischen den Beteiligten eine Vorschusszahlung iHv. 10.000 Euro vereinbart und an B gezahlt. Als dann im Frühjahr 2020 die Corona Pandemie ausbrach und ihren Lauf nahm, erging eine behördliche Untersagungsanordnung für die geplante Abschlussfeier. B bot daraufhin der A Ersatztermine im Juli 2020 und November 2020 an. A ließ sich auf diese Angebote nicht ein und verlangte Rückzahlung des gezahlten Vorschusses. B lehnte jede Rückzahlung ab, kam A aber insoweit entgegen, als dass sie dieser einen Gutschein iHv 5000 Euro ausstellte, der für jede andere, von B durchgeführte Veranstaltung, eingelöst werden könne.

Im Prüfungsgespräch wurde mit der Einordnung der Vertragsart begonnen. Einverstanden war (Prüfer/-in) mit der Einschätzung, dass es sich um einen gemischten Vertrag mit Elementen des Dienst-, Werk- und Mietvertrages handelt. Den Schwerpunkt des Vertrages sahen wir im Dienstvertragsrecht. (Prüfer/-in) sah vor allem werkvertragliche Elemente vorherrschend. Eingbracht wurde sodann, dass es sich bei der Abi Stufe möglicherweise um eine BGB Gesellschaft handelt. Das war nach (Prüfer/-in) vertretbar. Im Folgenden wurde § 346 BGB als Anspruchsgrundlage für den Rückzahlungsanspruch identifiziert. Als Rücktrittsgrund wurde auf § 326 V BGB abgestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB und eine mögliche Fixschuld diskutiert. Was den Gutschein angeht, kamen wir auf Art. 240 EGBGB § 5 zu sprechen. Damit war die materiell-rechtliche Prüfung auch schon beendet. (Prüfer/-in) stellte zwischendurch immer wieder auch prozessuale Fragen. So sollte etwa dargelegt werden, bei welchem Gericht der Rückzahlungsanspruch eingeklagt werden muss und wie ein Klageantrag zu formulieren sei, wenn eine GbR ein Zahlungsverlangen geltend macht.

Die Prüfung begann damit, dass (Prüfer/-in) uns Prüflinge darum bat einen Fall vorzustellen über den der BGH kürzlich entschieden hat. Ich war als Erster dran und entschied mich dafür, den Hochzeitsfall des BGH (Az. XII 36/21) vorzustellen. Als erstes nannte ich die einschlägigen Anspruchsgrundlagen (§§ 326 IV BGB, § 536 I BGB, § 313 I BGB). In dem Zusammenhang fragte mich (Prüfer/-in), was der Unterschied zum Fitnessstudio-Fall des BGH (Az. XII ZR 64/21) ist. Der Unterschied lag darin, dass Unmöglichkeit nach § 275 I BGB im Hochzeitsfall (-) war und Unmöglichkeit nach § 275 I BGB im Fitnessstudiodfall (+) war. Diesen Unterschied wollte (Prüfer/-in) näher erläutert haben mit Stichwörtern aus der Entscheidung zum Fitnessstudiodfall (vorübergehende Unmöglichkeit vs. dauerhafte Unmöglichkeit). Insoweit lohnt es sich die neusten Entscheidungen des BGH sehr genau zu lesen und zu analysieren.

Die Prüfung begann mit der Schilderung einer (klassischen) Corona-Situation: A und B wollen heiraten, mieten hierfür im März 2019 für die Feier im Mai 2020 bei der C-GmbH Räumlichkeiten an, die von dieser für 9.000€ geschmückt und vermietet werden soll. Die Rechnung wurde bereits im April 2019 beglichen.

Mit Beginn der Pandemie wurde dann durch die BayInfektionsschutzVO Veranstaltungen ab einer gewissen Menschenmenge untersagt. Die C-GmbH bot A und B daraufhin Ausweichtermine an, diese lehnten jedoch ab.

Anspruch von A und B auf Rückzahlung der 9.000€?

Bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag handelt es sich um einen typengemischten Vertrag (Miete + Schmuck = WerkV). Hier war die Schwerpunkttheorie und die Absorptionstheorie zu nennen.

Als RGL wurde zunächst §§346, 326 V BGB geprüft. Der Vertrag stellt einen gegenseitigen Vertrag dar. Eine längere Diskussion wurde bzgl. des Vorliegens einer unmöglichen Leistung iSd. §275 I BGB geführt. Ein Prüfling hat §275 I BGB abgelehnt, da die Räumlichkeiten nach wie vor genutzt werden konnten, da eine

Mietüberlassung als solche nicht verboten war. (Prüfer/-in) honoriert nachvollziehbare Argumentation und hat hier alles gelten lassen, sofern es gut untermauert war. Da er im Ergebnis aber auf eine Bejahung des §275 I BGB hinaus wollte, passte er die Fallgestaltung und die Regelung der Corona-VO so an, dass wir schließlich ein absolutes Fixgeschäft bejahen mussten. §§346, 326 V BGB war somit einschlägig.

Weiter ging es mit der Prüfung von §§812 I S. 1 Alt. 1 BGB iVm. 536 I S. 1 BGB, wobei auch hier wieder je nach Argumentation ein Mangel angenommen oder abgelehnt werden konnte. Gleiches Argumentationsgeschick war auch für §§547, 543 BGB gefragt.

Am Ende der Mietrechtsprüfung war jedoch festzustellen, dass diese Ansprüche bereits daran scheitern, dass es noch gar nicht zur Gebrauchsüberlassung gekommen ist, sodass das Mietrecht in diesem Fall nicht anzuwenden war.

Abschließend war noch §313 BGB zu prüfen. Hier war auf das reale, hypothetische und normative Element abzustellen und wiederum im Rahmen einer Interessenabwägung zu fragen, ob den Parteien das Festhalten am Vertrag zumutbar ist usw. Mit einem Hinweis auf Art. 240 §7 EGBGB wurde dies von uns Prüflingen zuletzt abgelehnt.
