



**Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 31.07.2025, Az.
10 U 78/25**

Gründe:

I.

1 Wegen der Darstellung des dem Rechtsstreit zugrundeliegenden Sachverhaltes sowie hinsichtlich der in erster Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen, mit dem der Beklagte zur Räumung des ihm überlassenen Mietobjekts verurteilt worden ist. Mit seiner Berufung hält der Beklagte an seinem Klageabweisungsantrag fest und macht wiederholend geltend, er habe einen aus § 313 Abs. 1 BGB folgenden Anspruch auf Vertragsanpassung durch Verlängerung des mit einer festen Laufzeit bis zum 30. November 2024 geschlossenen Mietvertrages. Infolge der Covid 19-Pandemie sei es zu einer Störung der Geschäftsgrundlage gekommen, er habe einen kompletten Umsatzeinbruch zu verzeichnen gehabt, was sich aus seinen BWA für die Jahre 2020 bis 2022 ergebe. Ihm sei es durch staatliche Maßnahmen untersagt gewesen, seinen Betrieb zu öffnen und zu führen.

2 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die in beiden Instanzen eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen, §§ 540, 313 Abs. 2 Satz 2 ZPO.

II.

3 Die nach Maßgabe der §§ 511 ff ZPO zulässige Berufung des Beklagten ist offensichtlich unbegründet. Sie hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung und erfordert auch keine mündliche Verhandlung, § 522 Abs. 2 ZPO. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO), noch rechtfertigen nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 Abs. 1 ZPO.

4 Der Beklagte ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung des ihm überlassenen Mietobjektes verpflichtet, denn das Mietverhältnis ist beendet. Die unter § 3 Ziffer 1 des Mietvertrages vereinbarte feste Laufzeit bis zum 30. November 2024 ist abgelaufen. Einen aus § 313 Abs. 1 BGB folgenden Anspruch des Beklagten auf Anpassung des Mietvertrages durch Verlängerung der Vertragslaufzeit hat das Landgericht zu Recht verneint. Das Berufungsvorbringen des Beklagten rechtfertigt keine andere Entscheidung. Der Beklagte hat weder die Voraussetzungen, unter denen eine Anpassung des Vertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage verlangt werden kann, ausreichend dargetan, noch zeigt er Gründe dafür auf, weshalb eine etwa vorzunehmende Anpassung des Vertrages in Form einer Verlängerung der Laufzeit des Mietverhältnisses zu erfolgen hätte.

Allgemein gilt:

5 Nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können die durch die Covid 19-Pandemie bedingten Beeinträchtigungen für den Betrieb eines gewerblich genutzten Mietobjektes eine Anpassung eines Mietvertrags nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage rechtfertigen (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022 – XII ZR 8/21, NZM 2022, 99; Urteil vom 16. Februar 2022 – XII ZR 17/21, NJW 2022, 1378; Urteil vom 13. Juli 2022 – XII ZR 75/21, NZM 2022, 802; Urteil vom 23. November 2022 – XII ZR 96/21, NZM 2023, 77). Weiter geht der Bundesgerichtshof inzwischen gefestigter Rechtsprechung davon aus, dass sowohl das sog. reale und auch das hypothetische Element des § 313 Abs. 1 BGB in den Fällen einer pandemiebedingten Betriebsschließung oder -beeinträchtigung regelmäßig erfüllt sind (BGH, Urteil vom 23. November 2022, Rn. 21 a.a.O.).

6 Zentral entscheidend für die Frage nach einem Anpassungsanspruch wegen Störung der Geschäftsgrundlage ist regelmäßig und auch in dem hier zu entscheidenden Einzelfall, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Das ist nur dann der Fall, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten, insbesondere der vertraglichen oder der gesetzlichen Risikoverteilung, an der vereinbarten Regelung für den von der Störung betroffenen Vertragspartner zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führt. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung oder -einschränkung und deren Dauer entstanden sind. Diese werden bei einem gewerblichen Mieter primär in einem konkreten Umsatzrückgang für die fragliche Zeit der Schließung oder Nutzungseinschränkung bestehen.

7 Im Rahmen von § 313 Abs. 1 BGB zu berücksichtigen sind solche negativen Auswirkungen, die auf pandemiebedingten hoheitlichen Maßnahmen beruhen, die den jeweiligen Betrieb konkret erfassen. Erforderlich ist ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der hoheitlichen Maßnahme und der negativen wirtschaftlichen Auswirkung für den Betrieb. Ohne Bedeutung sind diejenigen Entwicklungen, die eine anderweitige Ursache haben, wie es der Bundesgerichtshof für eine allgemeine Kaufzurückhaltung von Kunden während der Zeit der Pandemie, die ggfs. auch durch die Pflicht zum Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes verursacht worden sein kann, bereits entschieden hat. Insofern handelt es sich nämlich um einen Umstand der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und diese gehört zu dem Verwendungsrisiko des Mieters (BGH, Urteil vom 16. Februar 2022, a.a.O., Rn. 31).

8 Ebenfalls zu berücksichtigen sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch finanzielle Vorteile, die dem Mieter entstanden sind. Hierzu gehören beispielsweise die während der Pandemie ausgeschütteten Staatshilfen, sofern der Mieter durch sie eine endgültige Kompensation der erlittenen Umsatzeinbußen erlangt (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, a.a.O., Rn. 59).

9 Schließlich sind bei der gebotenen Abwägung auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, a.a.O., Rn. 60).

10 In prozessualer Hinsicht gilt, dass der Mieter darlegen und beweisen muss, welche Nachteile ihm aus der Betriebsschließung oder -einschränkung entstanden sind, die ihm ein Festhalten an dem unveränderten Mietvertrag für diesen Zeitraum unzumutbar machen. Wendet der Vermieter ein, dass die von dem Mieter behaupteten Verluste nicht auf der Pandemie beruhen, trifft ihn hierfür die Darlegungs- und Beweislast (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, a.a.O., Rn. 61).

11 Vorstehend aufgezeigten Anforderungen an die Darlegung der Voraussetzungen für einen Anspruch auf Vertragsanpassung genügt der Vortrag des Beklagten ersichtlich nicht. Sowohl erstinstanzlich als auch in seiner Berufungsbegründung macht er allein in pauschaler Weise geltend, er habe während der Pandemiezeit überhaupt keinen Umsatz erwirtschaften können; ihm sei es staatlicherseits untersagt gewesen, seinen Betrieb zu öffnen und zu führen. Zu einer

prozessual erheblichen Darlegung pandemiebedingt entstandener Nachteile gehört indes auch Vortrag zu den Umsätzen in der Zeit vor der Pandemie, darzustellen sind regelmäßig die Umsätze aus einem Zeitraum von fünf Jahren vor der Pandemie. Nur eine solche Darstellung und der sich daraus ergebende Vergleich mit dem während der Pandemie erzielten Umsätze ermöglicht die Feststellung, dass Umsätze pandemiebedingt zurückgegangen sind. Daran ändert der Umstand, dass die hier streitgegenständlichen Räume nach dem Inhalt des Mietvertrages erst am 2. Dezember 2019 übergeben wurden, nichts. Auch zu den im Dezember 2019 erwirtschafteten Umsätzen trägt der Beklagte nichts vor. Ob es sich bei seinem Betrieb, zu dessen Zweck er die streitgegenständlichen Räume angemietet hatte, um eine Betriebsneugründung handelte oder ob er schon zuvor an anderem Ort einen Betrieb führte, der einen Event- bzw. Veranstaltungsraum betrieb, legt der Beklagte ebenfalls nicht dar. Hinzu kommt, dass während der Pandemie Betriebsschließungen bzw. -einschränkungen in unterschiedlichem Umfang angeordnet waren. Bis zum 23. März 2020 galten überhaupt keine Einschränkungen, zum 3. April 2022 liefen fast alle staatlicherseits angeordneten Einschränkungen aus, die in der Zwischenzeit geltenden Einschränkungen waren von unterschiedlicher Intensität, lediglich während der sog. Lockdowns waren Betriebsschließungen angeordnet. Dementsprechend hätte der Beklagte, um prozessualen Anforderungen gerecht zu werden, im Einzelnen darlegen müssen, in welchen Monaten der Pandemiezeit welche konkreten Einschränkungen für den Betrieb des Event- und Veranstaltungsraums galten. Nur solche negativen Auswirkungen hoheitlich angeordneter Maßnahmen, die den jeweiligen Betrieb konkret erfassen, sind im Rahmen von § 313 Abs. 1 BGB beachtlich.

12 Der pauschale Verweis des Beklagten auf die zur Akte gereichten BWA aus den Jahren 2020 bis 2022 ersetzt prozessual erhebliches Vorbringen nicht.

13 Unabhängig davon, dass der Beklagte schon die Voraussetzungen, die seinen Anspruch auf Vertragsanpassung rechtfertigen sollen, nicht ausreichend dargetan hat, kann er auch keine Vertragsanpassung in der Weise verlangen, dass die Mietdauer verlängert wird.

14 Liegen die Voraussetzungen von § 313 BGB vor, ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechterhalten und in einer den berechtigten Interessen und dem Willen beider Vertragspartner Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen. Die Modalitäten einer Vertragsanpassung hängen von dem jeweiligen Einzelfall ab. Regelmäßig in Betracht kommen wird eine Anpassung dahin, dass die Zahlungsverpflichtung an die veränderten Verhältnisse anzupassen ist, etwa durch Herabsetzung oder Aufhebung oder durch eine Gewährung von Teilzahlungen bzw. Stundungen; auch in Betracht kommen kann eine Verkürzung der Vertragslaufzeit oder ein Recht zur außerordentlichen Vertragskündigung. Die Berücksichtigung einer Störung der Geschäftsgrundlage ist hingegen regelmäßig dann ausgeschlossen, wenn der Vertrag bereits vollständig abgewickelt worden ist (vgl. statt aller: BeckOK BGB/Lorenz, 74. Edition, Stand: 1. Mai 2025, § 313 Rn. 83, 87 ff, 92 m.w.N.).

15 Hier steht dem von dem Beklagten erhobenen Anpassungsverlangen schon grundsätzlich entgegen, dass er die während der Pandemiezeit fällig gewordenen Mieten gezahlt hat. Aus der von der Klägerin eingereichten Übersicht zu Mietrückständen per September 2024 (Anlage K 2) ergibt sich, dass Mietrückstände erst seit dem 1. Oktober 2022 entstanden sind. Danach hat der Beklagte die in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 fällig gewesen und die seit Juli 2023 fällig gewordenen Mieten nicht gezahlt. Scheint der Beklagte aber während der Pandemiezeit, die wie gesagt am 3. April 2022 mit dem Auslaufen hoheitlicher Einschränkungen endete, leistungsfähig gewesen zu sein, stellt sich die Frage, weshalb gleichwohl eine Vertragsanpassung wegen der pandemiebedingten Einschränkungen für den Beklagten vorzunehmen sein soll. Anhand des Vorbringens des Beklagten lässt sich diese Frage nicht beantworten.

16 Auch steht einer Vertragsanpassung in Form einer Vertragsverlängerung das im Rahmen der Abwägung der wechselseitigen Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigende Interesse der Klägerin entgegen. Sie wollte das Mietverhältnis nur mit einer befristeten Laufzeit schließen (s. § 3 des Mietvertrages). Mit diesem Interesse lässt sich die von dem Beklagten begehrte Vertragsverlängerung nicht vereinbaren.

17 Die Verlängerung ist der Klägerin überdies auch aus dem Grunde unzumutbar, da der Beklagte seit Juli 2023 überhaupt keine Mieten mehr zahlt. Soweit der Beklagte in seiner Klageerwidern auf ihm zustehende aufrechenbare Gegenansprüche verwiesen hat, lassen sich solche nicht feststellen. Einen aus § 313 BGB folgenden Anspruch auf Erstattung zuviel gezahlter Miete während der Pandemie-Zeit hat der Beklagte schon nicht ausreichend dargestellt, auf die obigen Ausführungen zu den Darlegungsmängeln im Vortrag des Beklagten zu den Voraussetzungen einer Vertragsanpassung wird verwiesen. Überdies kann der Beklagte nicht beanspruchen, den Vertrag sowohl durch Reduzierung der Mieten als auch durch Vertragsverlängerung anzupassen. Ebenso wenig besteht ein Anspruch auf Erstattung des Wertes für getätigte Investitionen. Nach § 10 Ziffern 2 und 3 des Mietvertrages oblag dem Beklagten die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, gemäß § 13 Ziffer 2 des Mietvertrages erfolgten zusätzliche Ausbauleistungen auf eigene Kosten des Beklagten und nach § 19 Ziffern 1 bis 3 des Mietvertrages waren bei Vertragsende Einrichtungen, Um- und Einbauten von dem Beklagten als Mieter zu entfernen.

18 Soweit die Berufung schließlich auf eine Entscheidung des Landgerichts Köln verweist, in der ein Anspruch auf Vertragsverlängerung im Streit gestanden habe, rechtfertigt sich danach keine andere Entscheidung über den hier zu beurteilenden Sachverhalt. So führt der Beklagte in seiner Berufungsbegründung nur aus, die Richter seien der Meinung gewesen, es sei möglich, einen Anspruch auf Anpassung zu haben – sei es durch eine Mietreduktion oder unter Umständen durch eine Vertragsverlängerung. Ob das Landgericht Köln im Ergebnis einen Verlängerungsanspruch des Mieters bejaht hat, ergibt sich aus dem Berufungsvorbringen des Beklagten nicht. Eine Fundstelle zu der in Bezug genommenen Entscheidung des Landgerichts Köln nennt der Beklagte nicht, eine Kopie der Entscheidung legt er auch nicht vor. Im Übrigen bestehen schon ganz grundlegend Bedenken gegen einen aus § 313 BGB herzuleitenden Anspruch auf Vertragsanpassung durch Verlängerung seiner Laufzeit.

19 Eine über § 313 BGB vorzunehmende Anpassung eines in seiner Geschäftsgrundlage gestörten Vertrages dahin, dass die Vertragslaufzeit verlängert wird, erscheint systemfremd (ähnlich für Fitnessstudioverträge: BGH, Urteil vom 4. Mai 2022 – XII ZR 64/21, NJW 2022, 2024; AG Singen, Urteil vom 6. August 2021 – 1 C 28/21, BeckRS 2021, 26701). Die Regelungen in §§ 542, 545 BGB zeigen, dass die Verlängerung eines Mietvertrages einen entsprechenden übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien verlangt. Aus der Systematik des § 313 BGB folgt, dass zur Wiederherstellung der Vertragsgerechtigkeit vorrangig eine Vertragsanpassung, nämlich eine Anpassung der wechselseitig geschuldeten Leistungen, und nachrangig eine Lösung von dem Vertrag zu erfolgen hat. Der Beklagte will indes einseitig und gegen den Willen der Klägerin das Gegenteil erreichen, nämlich die Begründung künftiger, neuer Leistungspflichten, nämlich die Fortsetzung des Vertrages für weitere zwei Jahre.

20 Ferner ist die von dem Beklagten erstrebte Vertragsverlängerung nicht mehr von der Bandbreite des dem Gericht in § 313 BGB eingeräumten Ermessens bei der Bestimmung des Inhaltes der Vertragsanpassung gedeckt. So hat das Gericht nach § 313 Abs. 1 BGB diejenige Rechtsfolge zu wählen, die den Parteien unter Berücksichtigung der Risikoverteilung zumutbar sind. Insbesondere darf der Eingriff in den Vertrag nicht weitergehen, als es zu der Befreiung des von der Störung der Geschäftsgrundlage betroffenen Vertragspartners von ihm nicht zugewiesenen Risiken erforderlich ist. Durch die Anpassung muss die Zumutbarkeit

wiederhergestellt werden, die Erfüllung der vertraglich übernommenen Risiken wieder zumutbar werden (MüKoBGB/Finkenauer, 9. Aufl. 2022, § 313 Rn. 89 ff).

21 Die von dem Beklagten gewünschte Vertragsverlängerung steht indes in seinem einseitigen Interesse an der künftigen Erzielung von Einnahmen aus seinem Betrieb. Der Beklagte will auf diese Weise erreichen, die Gewinne, die er während der Pandemiezeit nicht erwirtschaften konnte, nachholen zu können. Dieses Interesse des Beklagten unterfällt indes nicht dem Schutzzweck des § 313 BGB, der dahingeht, die Vertragsgerechtigkeit wiederherzustellen. Das Risiko, dass ein gewerblicher Mieter mit dem Mietobjekt innerhalb der Vertragslaufzeit Gewinne erzielt, ist jedoch ein zum normalen Vertragsrisiko gehörendes Risiko, das der Mieter zu tragen hat. Realisiert sich eine Gewinnerwartung nicht, geht das zu Lasten des Mieters (MüKoBGB/Finkenauer, a.a.O., § 313 Rn. 224; BeckOK BGB/Lorenz, a.a.O., § 313 Rn. 64). Dieser grundsätzlichen Risikoverteilung der mit dem hiesigen Mietvertrag eingegangenen Vertragsrisiken liefe es zuwider, wenn wegen des allein von dem Beklagten zu tragenden Verwendungsrisikos eine Vertragsverlängerung nach § 313 BGB für begründet erachtet wird.

III.

22 Im Interesse einer Reduzierung der Kosten des Berufungsverfahrens rät der Senat dem Beklagten, seine Berufung zurückzunehmen.

Volltext Ende

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 vermietetfreundlich 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

blog.vermieterverein.de