

## Rücktritt vom Vertrag wegen Corona-Virus

Grundsätzlich gilt im Bürgerlichen Gesetzbuch der Grundsatz „pacta sunt servanda“, das heißt geschlossene Verträge sind einzuhalten. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es den Parteien jedoch möglich, sich vom Vertrag loszulösen.

Die Unmöglichkeit der Leistung stellt einen solchen Rücktrittsgrund dar. Ist die Leistung unmöglich, wird der Schuldner von seiner Leistungspflicht befreit. Grundsätzlich entfällt dann auch der Anspruch auf die Gegenleistung. Die Parteien können ohne Fristsetzung vom Vertrag zurücktreten.

Ob es sich bei der Corona-Epidemie um einen Fall der Unmöglichkeit und somit um einen Rücktrittsgrund handelt, kann nicht für jeden Vertrag einhellig beantwortet werden. Es kommt immer auf den Vertragsinhalt bzw. die Leistungspflichten im Einzelfall an. Im Folgenden soll daher ein allgemeiner Überblick über den Rücktritt vom Vertrag und den Wegfall der Geschäftsgrundlage dargestellt werden.

### I. Rücktritt

Um von einem Vertrag zurücktreten zu können, muss ein Rücktrittsgrund vorliegen. Dieser liegt u.a. dann vor, wenn die Leistungspflicht unmöglich geworden ist. Allein die Angst, sich mit dem Virus anzustecken, berechtigt nicht zum Rücktritt. Auch wenn Termine vorsorglich bzw. freiwillig abgesagt werden und Ihr Vertragspartner dadurch zurzeit keine Verwendung für den vertraglich geschuldeten Gegenstand hat, berechtigt dies nicht zum Rücktritt, da nur der Anlass weggefallen ist.

Das Risiko einer Verwendung für den vertraglich geschuldeten Gegenstand trägt in diesen Fällen Ihr Vertragspartner. Verweigert ihr Vertragspartner die Zahlung, macht er sich gegebenenfalls schadensersatzpflichtig, da er seiner vertraglichen Leistungspflicht nicht nachkommt. Darüber hinaus kommen Schadensersatzansprüche aufgrund Verzugs in Betracht.

Anders gestaltet sich die Rechtslage, wenn eine Behörde eine Veranstaltung untersagt. Liegt eine solche behördliche Verfügung vor, können Verträge, die z.B. mit Messebauern, Ausstellern oder Cateringunternehmen für die Messe geschlossen wurden, nicht mehr erfüllt werden. Es liegt ein Fall der rechtlichen Unmöglichkeit vor. Kann ein Vertrag nicht durchgeführt werden, muss die Leistung auch nicht erbracht werden. Der Caterer muss kein Essen liefern, der Messebauer nicht den Stand aufbauen. Gleichzeitig verlieren Sie Ihren Anspruch auf Vergütung. Wurden Anzahlungen geleistet, sind diese zurückzuzahlen. Werden Events behördlich verboten, kann dem Veranstalter auch kein schuldhaftes Handeln vorgeworfen werden. Er muss deshalb keinen Schadensersatz leisten oder für entgangenen Gewinn aufkommen. Aufwendungen für Arbeiten, die bereits durchgeführt wurden, können verlangt werden.

### II. Störung bzw. Wegfall der Geschäftsgrundlage

Auch wenn die Leistung noch möglich ist, können sich die Bedingungen nach Vertragsschluss so verändert haben, dass ein Festhalten am ursprünglichen Vertrag für eine oder beide Seiten nicht mehr zumutbar ist. So können Krieg und sprunghafte Inflation zum

Wegfall der Geschäftsgrundlage führen. Dasselbe gilt aber auch für Verhältnisse im Kleinen, die unausgesprochen dem Vertrag zugrunde lagen. Eine Epidemie mit einem Erreger, der bis vor kurzem noch unbekannt war, könnte in diese Kategorie fallen. Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage gehört auch, wenn sich das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung für eine Seite extrem ungünstig entwickelt.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt ([Urteil vom 12. Januar 2022, Az.: XII ZR 8/21](#)).

Im Einzelfall bedarf es jedoch einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Dabei ist unter anderem der konkrete Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung bezogen auf das konkrete Mietobjekt zu berücksichtigen sowie die Maßnahmen, die der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern. Umgekehrt werden auch finanzielle Vorteile, die der Mieter aus staatlichen Leistungen oder einer Betriebsversicherung zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat, angerechnet, um eine Überkompensation zu vermeiden. Unterstützungsmaßnahmen, die nur auf Basis eines Darlehens gewährt wurden, bleiben dagegen außer Betracht. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters ist nicht erforderlich. Bei der gebotenen Abwägung sind auch die Interessen des Vermieters in den Blick zu nehmen.

Stand: Januar 2022

---

**Hinweis:** Dieses Merkblatt soll nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

### **Mitgliedsunternehmen der IHK Bonn/Rhein-Sieg erteilt weitere Information:**

Detlev Langer, Tel: 0228/2284 134, Fax: 0228/2284-222, Mail: [langner@bonn.ihk.de](mailto:langner@bonn.ihk.de)  
Tamara Engel, Tel: 0228/2284 208, Fax: 0228/2284-222, Mail: [engel@bonn.ihk.de](mailto:engel@bonn.ihk.de)  
Dr. Christina Schenk, Tel: 0228/2284 206, Fax: 0228/2284-222, Mail: [schenk@bonn.ihk.de](mailto:schenk@bonn.ihk.de)  
Bonner Talweg 17, 53113 Bonn, [www.ihk-bonn.de](http://www.ihk-bonn.de)

**Verantwortlich:** Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Bonner Talweg 17, 53113 Bonn, [www.ihk-bonn.de](http://www.ihk-bonn.de)