

Die Ermäßigung des Pachtzinses bei Kriegsschäden und Naturkatastrophen in der Judikatur des 18. Jahrhunderts

Von *Steffen Schlinker*

I. Einführung

Die behördlichen Anordnungen in den Jahren 2020 und 2021, Einzelhandelsunternehmen und Gastronomiebetriebe aus Anlass der Covid-19-Pandemie für den Publikumsverkehr zu schließen, haben die Frage aufgeworfen, ob Pächter oder Gewerberaummietter während dieser Zeit in voller Höhe zur Entgeltzahlung verpflichtet waren. Angesichts der gegensätzlichen Interessen von Verpächter und Pächter überrascht es kaum, dass sowohl in der Rechtslehre als auch in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung unterschiedliche Ansichten zu Tage traten. Am 12. Januar 2022 hat schließlich der Bundesgerichtshof ein wegweisendes Urteil gefällt.¹ Im Fall der durch die Covid-19-Pandemie bedingten Schließung von Gewerberäumen aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme erkennt der Bundesgerichtshof grundsätzlich einen Anspruch des Pächters oder Mieters auf Anpassung des Entgelts wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 I BGB an. Zutreffend hält der Bundesgerichtshof eine pauschale Kürzung nicht für angebracht. Zur Wahrung der Interessen beider Parteien müssen vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls inklusive öffentlicher Finanzhilfen berücksichtigt werden, um zu begründen, ob dem Mieter oder Pächter ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist.

Angesichts der hohen wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung der Streitfrage scheint es lohnend zu sein, einige historische Gerichtsentscheidungen zu betrachten, die sich sachlich mit Ansprüchen des Pächters auf Reduzierung des Pachtzinses beschäftigen, nachdem dieser Einbußen aufgrund von Kriegs- oder Naturereignissen erlitten hat. Die Urteile der Justizkanzlei, die David Georg Strube (1694–1776) in seinem vierbändigen Werk „Rechtliche Bedenken“ zu diesem Themenbereich darstellte, ergingen während des Siebenjährigen Kriegs (1756–1763) im Kurfürstentum Hannover.² Strube, der in Halle und Leyden Rechtswissenschaften studiert hatte,³ war seit

¹ BGH (XII ZR 08/21) NZM 2022, 99 = BB 2022, 265 = ZIP 2022, 174; zusammenfassend zum Streitstand *Schlinker*, in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann (Hrsg.), BGB, § 581, Rn. 98 ff., 102 ff.

² *Strube*, Rechtliche Bedenken, 2. Aufl., Teil I–IV, 2. Aufl., Hannover 1772–1783.

³ *Frensdorff*, ADB Bd. 36, S. 635–639; *Stintzing/Landsberg*, Geschichte der deutschen Rechtswissenschaft, Bd. III/1, München 1898, S. 255–261, Noten 171–175; *Oestmann*, in: Rückert/Vortmann (Hrsg.), Niedersächsische Juristen, Göttingen 2003, S. 52–58; *Schlinker*, NDB 25, Berlin 2013, S. 585–586.