

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB, §§ 313, 536 BGB

- 1. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse begründen nur dann einen Sachmangel, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursachen nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben. Ist die Mietsache als solche weiter zur Nutzung grundsätzlich geeignet und nur der geschäftliche Erfolg des Mieters betroffen, realisiert sich das von dem Mieter zu tragende Verwendungsrisiko und nicht das Gebrauchsüberlassungsrisiko, welches tatsächlich von dem Vermieter zu tragen wäre.**
- 2. Die Mietsache als solche sei zur vertragsgemäß vereinbarten Nutzung weiterhin geeignet und es könne auch ohne unmittelbaren Kundenverkehr grundsätzlich der Einzelhandel – ggf. in abgeänderter Form – weiter betrieben werden. Auf die vereinbarte Lagermöglichkeit habe die behördliche Maßnahme ohnehin keinen Einfluss. Die behördlichen Beschränkungen lassen die Gebrauchsüberlassungsverpflichtung unberührt und richten sich ausschließlich gegen die Nutzung und damit das Verwendungsrisiko des Mieters.**
- 3. Einem Unternehmer ist zumutbar, auch auf unvorhergesehene Umsatzeinbußen jedenfalls kurzfristig auf andere Weise zu reagieren, als seine eigenen Vertragspflichten zu vernachlässigen. Erst wenn das Festhalten an dem Vertrag zu wirklich untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führen würde, könne auch eine Anpassung des Vertrages erforderlich werden.**

LG Stuttgart, Urteil vom 19.11.2020, Az.: 11 O 215/20

Tenor:

In dem Rechtsstreit hat das Landgericht Stuttgart – 11. Zivilkammer – im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 30.10.2020 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 6.938,41 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 10.04.2020 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 546,50 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 18.06.2020 zu zahlen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss: Der Streitwert wird auf 6.938,41 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Zahlung von Gewerberaummiere vor dem Hintergrund der "Corona-Pandemie".

Der Kläger ist Vermieter der von der Beklagten zu gewerblichen Zwecken – Betreiben einer Verkaufsfiliale – gemieteten Räumlichkeiten in der F. Die monatliche Bruttomiete beträgt 6.938,41 Euro (inklusive Betriebskostenvorauszahlungen und Umsatzsteuer). Gem. § 3 des Mietvertrages (Anlage K 1) ist die Miete bis zum 5. eines Monats im Voraus an den Vermieter zu bezahlen.

Die Beklagte musste ihre Filiale vom 18.03.2020 bis zum 20.04.2020 aufgrund von § 4 Abs. 1 Ziff. 12 der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (CoronaVO) vom 17.03.2020 schließen.

Die Beklagte behielt – wie in ihrem Schreiben vom 24.03.2020 (Anlage K 2) angekündigt – die Miete für den Monat April 2020 ein. Mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 15.04.2020 (Anlage K 3) forderte der Kläger die Beklagte dazu auf, die Miete für den Monat April 2020 zu zahlen. Mit der Klage macht er diese Mietzinszahlung geltend. Der Kläger ist der Auffassung, dass ihm ein Anspruch auf die geltend gemachte Mietzinszahlung zustehe. Dass die Beklagte zeitweise aufgrund von behördlichen Anordnungen habe schließen müssen, sei insofern nicht entscheidungserheblich.

Der Kläger beantragt

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 6.938,41 Euro nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 10.04.2020 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 546,50 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass entweder ein Sachmangel an der Mietsache oder eine Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung vorliege oder eine Anpassung des Mietvertrages im Rahmen der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage erfolgen müsse, weshalb letztendlich die Verpflichtung zur Mietzinszahlung weg falle.

Die Beklagte erklärt, soweit das Mietobjekt ab dem 20.04.2020 wieder habe geöffnet werden können, "hilfsweise" mit der Miete März 2020 während des Zeitraums der Schließung die Aufrechnung. Dies entspreche einem Betrag von 2.909,65 Euro (13 von 31 Tagen).

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf die geltend gemachte Mietzinszahlung für den Monat April 2020 in Höhe von 6.938,41 Euro und Verzugszinsen sowie vorgerichtliche Anwaltskosten.

1. Der Anspruch des Klägers auf Zahlung des Mietzinses ergibt sich aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag i.V.m. § 535 Abs. 2 BGB.

Die Beklagte kann weder die Miete für den Zeitraum der Filialschließung vom 18.03.2020 bis 20.04.2020 aufgrund eines Sachmangels an der Mietsache nach § 536 Abs. 1 BGB mindern (dazu unten a)) noch liegt eine Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung nach § 275 BGB mit der Folge des § 326 Abs. 1 BGB vor (dazu unten b)) noch ist im vorliegenden Fall eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB vorzunehmen (dazu unten c)). Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung dringt nicht durch (dazu unten d)).

a) Ein Sachmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, liegt nicht vor.

aa) Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden können. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung können dabei auch Umstände sein, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken (sog. Umweltfehler), wie etwa Immissionen, denen die Mietsache ausgesetzt ist. Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt (BGH, Urteil vom 19.12.2012, VIII ZR 152/12). Auch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen können die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern und damit einen Sachmangel darstellen. Insbesondere bei der Vermietung von Gewerberäumen können privat- oder öffentlich-rechtliche Hindernisse zu einem Mangel führen. Voraussetzung ist aber, dass die Beschränkungen der konkret vermieteten Sache ihre Ursache gerade in deren Beschaffenheit und Beziehung zur Umwelt haben und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters (BGH, Urteil vom 02.03.1994, XII ZR 175/92, Rn. 10; Urteil vom 13.07.2011, XII ZR 189/09 – Rauchverbot; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 Rn. 78, m.w.N.). Durch hoheitliche Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkungen können deshalb nur dann einen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache in Zusammenhang stehen; Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen in dessen Risikobereich. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verpflichtet den Vermieter nur, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht, das Verwendungsrisiko trägt hingegen der Mieter allein (LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20; Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169, 1171).

bb) Gemessen hieran ist vorliegend kein Sachmangel gegeben. Die hoheitlichen Maßnahmen (hier: Schließung von Verkaufsstellen des Einzelhandels) knüpfen nicht an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache selbst an, sondern allgemein an die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dadurch Infektionen begünstigt werden (vgl. LG Heidelberg, a.a.O., Rn. 35; LG Zweibrücken, Urteil vom 11.11.2020, HK O 17/20).

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die streitgegenständlichen Räumlichkeiten nach dem Inhalt des Mietvertrages (§ 1a; Anlage K 1) zur Nutzung als

Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf und die Lagerung von Textilien und Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs vermietet worden sind. Die Mietsache als solche ist zu diesem Zweck vielmehr weiterhin in gleicher Weise geeignet wie vor den hoheitlichen Maßnahmen. Untersagt ist lediglich deren Betrieb und zwar losgelöst von Fragen der Beschaffenheit oder Lage der Mietsache. Dieser Umstand fällt jedoch in den Risikobereich des Mieters (vgl. LG Heidelberg, a.a.O.; LG Zweibrücken, a.a.O., Rn. 44; Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169, 1171).

b) Der Anspruch des Klägers ist auch nicht gem. § 326 Abs. 1 S. 1 BGB wegen Unmöglichkeit entfallen. Denn das allgemeine Leistungsstörungsrecht (§§ 275, 280 ff., 323 ff. BGB), insbesondere § 326 Abs. 1 S. 1 BGB, wird nach Überlassung der Mietsache – wie vorliegend erfolgt – durch die §§ 535 ff. BGB verdrängt (Weidenkaff in Palandt, BGB, 78. Auflage 2019, § 536 Rn. 7, m.w.N.). Nach § 536 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist, von der Entrichtung der Miete befreit bzw. er hat nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Ein solcher Fall liegt nach dem oben unter a) Gesagten aber nicht vor.

c) Die Beklagte hat schließlich keinen Anspruch auf Anpassung des Vertrags unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB, jedenfalls weil ihr ein unverändertes Festhalten an der vertraglich vereinbarten Mietzahlung unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls nicht unzumutbar ist.

aa) Maßgeblich ist dabei die Frage, inwieweit die eingetretene Veränderung der Umstände üblicherweise in das Risiko einer Vertragspartei fällt, wie nahe diese den Veränderungen steht und inwieweit es der betroffenen Partei zumutbar oder überhaupt möglich gewesen wäre, entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Zehlein, Infektionsschutzbedingte Schließungsanordnungen in der COVID-19-Pandemie, NZM 2020, 390, 399) oder sich im Zeitraum der Schließung anderweitige Einnahmequellen zu verschaffen (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169, 1172). Im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter trägt dabei grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache (siehe oben unter a) aa)). Dazu gehört bei der gewerblichen Miete vor allem das Risiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erzielen zu können. Eine solche Risikoverteilung bzw. -übernahme schließt für den Betroffenen – abgesehen von extremen Ausnahmefällen, in denen eine unvorhergesehene Entwicklung mit unter Umständen existentiell bedeutsamen Folgen für eine Partei eintritt – regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei Verwirklichung des Risikos auf Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen (BGH, Urteil vom 16.02.2000, XII ZR 279/97, Rn. 42; LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20).

bb) Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls ist eine Unzumutbarkeit für die Beklagte vorliegend nicht gegeben. Zunächst trägt grundsätzlich die Beklagte als Mieterin das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache.

Des Weiteren ist nicht dargelegt, dass die erzwungene Schließung zu existentiell bedeutsamen Folgen bei der Beklagten geführt hätte. Die Beklagte führt an, dass die Schließung ihrer Filialen zu einer ganz erheblichen Liquiditätslücke geführt hätte, die eine Mietzinszahlung im April 2020 unmöglich gemacht hätten. Solchen Liquiditätsengpässen trägt jedoch bereits Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB Rechnung, der den Mieter vor der Kündigung schützt, soweit er, bedingt durch die Corona-Pandemie, seine Miete vorübergehend nicht pünktlich zu leisten im Stande war (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 02.10.2020, 2-15 O 23/20).

Darüber hinaus betrug der Zeitraum der Schließung letztlich nur etwa einen Monat. Dass ihre Liquiditätssituation auch heute noch angespannt wäre, trägt die Beklagte

nicht vor. Dann ist es ihr aber auch zumutbar, die rückständige Miete nunmehr zu begleichen (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 02.10.2020, 2-15 O 23/20).

Schließlich steht der Beklagten nach § 10 des Mietvertrags (Anlage K 1) ein (lediglich) sechsmonatiges Kündigungsrecht für den Fall "erheblicher Veränderung der Charakteristik der Verkehrssituation, der Einzelhandelssituation oder Straßenführung in Bezug auf die Erreichbarkeit bzw. die Frequenz des Objektes", also theoretisch auch im Fall des vollständigen Umsatzrückgangs, zu. Vor diesem Hintergrund erscheint es erst recht zumutbar, im vorliegenden Fall der etwa einmonatigen Schließung den über diese Zeit anfallenden Mietzins zu zahlen (vgl. LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20).

d) Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit der "schließungsanteiligen" Märzmiets 2020 dringt nicht durch, da die Beklagte aus denselben Gründen wie den oben für die Aprilmiets 2020 angeführten auch für diesen Zeitraum zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet war.

2. Die Verzinsung folgt aus den §§ 286 Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 2 BGB.

Auch der Anspruch auf die vorgerichtlichen Anwaltskosten ergibt sich unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 709 S. 1 und 2, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 63 Abs. 2 S. 1, 48 Abs. 1 S. 1 GKG, § 3 ZPO. Ein "echter" Fall des § 45 Abs. 3 GKG (Hilfsaufrechnung) mit der Folge einer Streitwerterhöhung liegt hingegen nicht vor, da die Beklagte eine Mietzinszahlung ab dem 20.04.2020 nicht in Abrede stellt, sondern lediglich mit der Aufrechnung angreift. Dies aber stellt eine Primäraufrechnung dar (vgl. Schindler in BeckOK, Kostenrecht, Stand 01.09.2020, § 45 GKG, Rn. 19).