

Landgericht München II

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 313, 535, 536, 537 BGB; Art. 240 EGBGB

- 1. Allgemeine Maßnahmen zum Gesundheitsschutz im gesamten Bundesland stehen nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache. Das Risiko die Mietsache dem Betriebskonzept gem. nutzen zu können, liegt nach § 537 Abs. 1 BGB beim Mieter.**
- 2. Nach § 537 Abs. 1 BGB liegt das Risiko die in mangelfreiem Zustand überlassene Mietsache den eigenen wirtschaftlichen Zwecken gem. verwenden zu können beim Mieter. Hierunter fällt auch, dass es dem Mieter gelingt, sein Betriebskonzept umzusetzen, prognostizierte Kunden- und Umsatzzahlen zu erreichen und Gewinn zu erzielen.**
- 3. Für eine Anpassung des Mietvertrages nach § 313 Abs. 1 BGB, die zu einer Reduzierung oder gar dem Wegfall der Mietzinspflicht führen könnte, müsste durch unvorhergesehene Umstände der Geschäftsbetrieb dauerhaft nicht aufrechterhalten werden kann und dadurch der Mieter in eine wirtschaftliche Notlage gerät.**
- 4. Die in Art. 240 § 2 EGBGB enthaltenen mietvertraglichen Regelungen sind nach Art. 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB abschließend; entgegenstehende mietvertragliche Normen werden ebenso verdrängt, wie die Normen des allgemeinen Schuldrechts, zu denen § 313 BGB gehört.**

LG München II, Urteil vom 22.09.2020, Az.: 13 O 1657/20

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 13.090,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 02.04.2020, sowie weitere 865,00 € vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 21.04.2020 zu zahlen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
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.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Zahlung von Geschäftsraummiете.

2

Der Kläger vermietet an die Beklagte aufgrund Mietvertrages vom 26./29.06.2009 Geschäftsräume im Anwesen A. 5 in G. Der aufgrund einer Wertsicherungsklausel angepasste monatliche Mietzins beträgt im Jahr 2020 13.090 €. Für die Einzelheiten des Mietvertrages wird auf den als Anlage K 1 vorgelegten Vertrag Bezug genommen. Die Beklagte betreibt in den Mieträumen ein Einzelhandelsgeschäft, in welchem vor allem Textilien verkauft werden.

3

Mit Allgemeinverfügung vom 16.03.2020, Aktz.: 51b-G8000-2020/122-67, ordneten die Bayerischen Staatsministerien für Gesundheit und Pflege und für Familie, Arbeit und Soziales vor dem Hintergrund der Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus unter anderem die Schließung von Einzelhandelsgeschäften jeder Art in Bayern an, soweit sie nicht einer Ausnahmeregelung in Ziffer 4 der Allgemeinverfügung unterfielen. Das Einzelhandelsgeschäft der Beklagten wurde von der Ausnahmeregelung nicht erfasst. Die Beklagte musste daher ihr Geschäft im Anwesen xxxxx in G. am 18.03.2020 schließen. Im Anschluss an die bis 31.03.2020 befristete Allgemeinverfügung ordneten die 1. Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 27.03.2020 in § 2 Abs. 4 und sodann die 2. Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 16.04.2020 in § 2 Abs. 4 und 5 eine grundsätzlich fortdauernde Betriebsuntersagung für Einzelhandelsgeschäfte in Bayern an, welche auch das Einzelhandelsgeschäft der Beklagten erfasste. Die Beklagte konnte ihr Geschäft erst wieder am 27.04.2020 öffnen, musste aber strenge Auflagen zur Durchführung von Hygienemaßnahmen einhalten.

4

Mit Schreiben vom 20.03.2020 bot die Beklagte dem Kläger eine Anpassung des Mietvertrages für die Monate März bis Mai 2020 an, welche die Auswirkungen der Geschäftsschließung berücksichtigen sollte. Der Kläger hat das Angebot nicht angenommen. Die Beklagte hat die Miete für den Monat April 2020 nicht gezahlt. Der Kläger beauftragte seine jetzigen Prozessbevollmächtigten am 06.04.2020 mit der Durchsetzung der Zahlungsansprüche, welche die Zahlung mit Anwaltsschreiben vom 08.04.2020 mit Fristsetzung zum 20.04.2020 einforderten. Die Beklagte zahlt auch innerhalb dieser Frist nicht.

5

Die Beklagte wurde durch gesellschaftsrechtliche Umwandlung, welche am 04.09.2020 im Handelsregister des AG Gütersloh unter HRB11940 eingetragen wurde, von Ge. We. Retail GmbH & Co KG in Ge. We. Retail GmbH umgewandelt.

6

Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte sei unbeschadet der SARS-CoV-2 Pandemie und der damit verbundenen Auswirkungen, namentlich der Betriebsschließung des Einzelhandelsgeschäfts der Beklagten in der Zeit vom 18.03.2020 bis 27.04.2020, zur Zahlung der Miete verpflichtet. Das mit der Nutzung der Mietsache verbundene wirtschaftliche Risiko liege bei der Beklagten. Sie sei auch verpflichtet die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten der Klagepartei als Verzugsschaden zu ersetzen.

7

Der Kläger hat mit Klageschrift vom 24.04.2020, bei Gericht eingegangen am 29.04.2020, und an die Beklagte zugestellt am 07.05.2020 Klage erhoben.

8

Der Kläger beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger € 13.090,-- nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 02.04.2020 sowie

vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von € 865,-,-- nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 21.04.2020 zu zahlen.

9

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen, hilfsweise die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen und im Wege der Widerklage festzustellen, dass der Kläger verpflichtet ist, den streitgegenständlichen Mietvertrag durch Vereinbarung mit der Beklagten dahin anzupassen, dass der Beklagten der Mietzins für April 2020 erlassen wird.

10

Die Beklagte trägt vor, sie sei durch die wegen der SARS-CoV-2 Pandemie bundesweit angeordneten Schließungen des Einzelhandels in eine wirtschaftlich existentiell bedrohliche Lage geraten. Ihr seien plötzlich und unerwartet, sämtliche Einnahmen aus dem Einzelhandelsgeschäft weggebrochen. In dem streitgegenständlichen Geschäft betrage der Umsatzausfall in der Zeit der Schließung 100 %. Nach Wiedereröffnung seien im Vergleich mit der Zeit vor der Pandemie nur stark verringerte Umsätze zu erzielen gewesen. Diese Situation betreffe alle von der Beklagten in Deutschland betriebenen 203 Geschäfte in gleicher Weise. Ein im Bereich des E-Commerce zu beobachtender Umsatzanstieg habe die Umsatzrückgänge in den Ladengeschäften nicht annähernd kompensieren können. Der Gesamtumsatz der xxxxx sei in den Monaten von April bis Juni 2020 von geplanten 88,5 Millionen Euro auf 54,3 Millionen Euro gesunken. Die Beklagte habe sich auch schon vor der Zwangsschließung ihrer Geschäfte in einer wirtschaftlich prekären Situation befunden, nachdem ein Insolvenzplanverfahren gerade erst im Februar 2020 beendet worden war. Die Beklagte habe, von Kurzarbeitergeld abgesehen, keine staatlichen Zuschüsse erhalten.

11

Die Beklagte ist der Auffassung, das Auftreten der Covid-19 Pandemie und die damit verbunden wirtschaftlichen Auswirkungen bedingten eine Anpassung des Mietvertrages unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, die dazu führen müsse, dass die Verpflichtung zur Mietzinszahlung für den Monat April 2020 entfalle.

12

Der Kläger beantragt, die Widerklage abzuweisen.

13

Das Landgericht München II hat am 28.07.2020 mündlich zur Sache verhandelt. Im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteivertreter nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

14

Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet. Die Widerklage ist unbegründet.

15

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von Mietzins in Höhe von 13.090 € aus § 3 des Mietvertrages vom 26./29.06.2009 in Verbindung mit § 535 Abs. 2 BGB.

16

Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung ist nicht nach § 536 Abs. 1 BGB entfallen. Das Auftreten der SARS-CoV-2 Pandemie und die in der Folge der Pandemie durch die

Allgemeinverfügung und die Infektionsschutzmaßnahmenverordnungen der Bayerischen Staatsministerien für Familie, Arbeit und Soziales bzw. für Gesundheit und Pflege bedingte Schließung des Ladengeschäfts der Beklagten führen nicht zu einer Mangelhaftigkeit der Mietsache. Zwar können auch behördliche und gesetzliche Anordnungen als aus dem Umfeld der Mietsache stammende Einwirkungen die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigen. Sie führen jedoch nur dann zu einem Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache vorliegt. Sonstige behördliche oder gesetzliche Maßnahmen, die die Nutzbarkeit der Mietsache und den wirtschaftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen in den Risikobereich des Mieters (Häublein, in MüKo, BGB, 8. Aufl. 2020, § 536 Rn. 24 f.; BGH NJW 2011, 3151). Das Auftreten der SARS-CoV-2 Pandemie steht in keinem Zusammenhang mit dem Mietobjekt. Die in der Folge ergriffenen behördlichen Maßnahmen und erlassenen Rechtsverordnungen dienen dem Schutz der Gesamtbevölkerung vor Ansteckung und sollten einer Überlastung des Gesundheitswesens durch stark steigende Fallzahlen mit Covid-19 Erkrankungen entgegenwirken. Die Anordnung der Schließung von Einzelhandelsgeschäften, die als eine von zahlreichen Maßnahmen dem Ziel diene, das Zusammentreffen von Menschen zu beschränken, erfasste ganz Bayern. Daher stehen diese allgemeinen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache (vgl. auch LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20).

17

Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung ist auch nicht nach §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB entfallen. Die Hauptleistungspflicht des Klägers als Vermieter besteht in der Überlassung der Mietsache zum bestimmungsgemäßen Gebrauch. Diese Pflicht hat der Kläger unstreitig erfüllt. Eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung liegt daher nicht vor. Es bestand aber auch keine rechtliche Unmöglichkeit. Die rechtliche Unmöglichkeit setzt voraus, dass der vertraglich geschuldete Erfolg nicht eintreten kann, weil ihn die Rechtsordnung nicht anerkennt oder aber der Schuldner aus rechtlichen Gründen nicht leisten darf (Ernst, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 275 Rn. 41 f.). Beide Fälle liegen erkennbar nicht vor. Die mietvertragliche Überlassung von Gewerberäumen zum Betrieb eines Handelsunternehmens ist in der Rechtsordnung ohne weiteres anerkannt. Die Vermietung des Klägers an die Beklagte verstößt auch nicht gegen ein gesetzliches Verbot. Das Risiko die Mietsache dem Betriebskonzept gemäß nutzen zu können, liegt nach § 537 Abs. 1 BGB beim Vermieter (vgl. auch LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20).

18

Eine Anpassung des Mietvertrages nach § 313 Abs. 1 BGB, die zu einer Reduzierung oder gar dem Wegfall der Mietzinszahlungspflicht führen könnte, ist nicht vorzunehmen. Dabei kann dahinstehen, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage überhaupt erfüllt sind. Denn die Vorschrift des § 313 BGB ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Nach § 537 Abs. 1 BGB liegt das Risiko die in mangelfreiem Zustand überlassene Mietsache den eigenen wirtschaftlichen Zwecken gemäß verwenden zu können beim Mieter. Hierunter fällt auch, dass es dem Mieter gelingt, sein Betriebskonzept umzusetzen, prognostizierte Kunden- und Umsatzzahlen zu erreichen und Gewinn zu erzielen (Finkenauer, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 313 Rn. 223 m.w.N.; BGH NJW 2006, 899). Zwar könnte etwas anderes gelten, wenn durch unvorhergesehene Umstände der Geschäftsbetrieb dauerhaft nicht aufrechterhalten werden kann und dadurch der Mieter in eine wirtschaftliche Notlage gerät. Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Die Beklagte musste ihr Geschäft für die Dauer von circa fünf Wochen schließen. Hierbei handelt es sich um einen, insbesondere angesichts des seit 2009 laufenden langfristigen Mietvertrages, überschaubaren Zeitraum. Die Schließung erfolgte nur vorübergehend. Der Geschäftsbetrieb kann seit dem 27.04.2020 wieder betrieben werden. Zwar führen die erforderlichen Hygienemaßnahmen zu einem

zusätzlichen Aufwand und es mag nach der Wiedereröffnung eine Kaufzurückhaltung beim Publikum zu beobachten sein. Vor dem Hintergrund der hier vorliegenden langfristigen Vermietung ist es aber geboten, die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Äquivalenz der vertraglichen Leistung und Gegenleistung ebenfalls längerfristig zu betrachten. Danach ist festzustellen, dass ein Umsatzausfall über fünf Wochen bei der Betrachtung der mehrjährigen wirtschaftlichen Entwicklung, die von der konjunkturellen Entwicklung, der Entwicklung des Kundenzuspruchs, der Entwicklung der Wettbewerbssituation und der Entwicklung des Stadtteils, in dem sich das Geschäft befindet, abhängig ist, nicht erheblich ins Gewicht fällt. Hinzu kommt, dass durch die gesetzlichen Regelungen zum Kurzarbeitergeld die Lohnkosten der Beklagten in erheblichem Umfang ausgeglichen werden. Die besondere wirtschaftliche Belastung der Beklagten liegt darin, dass nicht nur das streitgegenständliche Ladengeschäft, sondern alle 203 Einzelhandelsgeschäfte der Beklagten in Deutschland in etwa zeitgleich schließen mussten und dadurch in der Summe hohe Umsatzausfälle zu verzeichnen waren. Hierbei handelt es sich aber um einen Umstand, der nicht mit der hier streitgegenständlichen Vertragsbeziehung im Zusammenhang steht und dementsprechend auch nicht zur Geschäftsgrundlage des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages gehört. Daher kommt es auch nicht in Betracht den Kläger an diesen wirtschaftlichen Kosten der Beklagten durch eine Absenkung des Mietzinses zu beteiligen.

19

Die Vorschrift des § 313 BGB ist aber auch deshalb nicht anzuwenden, weil der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020, S. 569) in Artikel 240 EGBGB eine gesetzliche Regelung geschaffen hat, welche vor dem Hintergrund der Pandemie gezielt einzelne Normen des BGB mit dem Ziel einer Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abgeändert bzw. ergänzt hat. In Artikel 240 § 2 EGBGB hat der Gesetzgeber einzelne mietvertragliche Regelungen aufgenommen, welche nach Artikel 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB abschließend sind. Es handelt sich hier um eine spezielle Gesetzesnorm, welche die Folgen der Pandemie für Miet- und Pachtverträge vorrangig regelt und entgegenstehende mietvertragliche Normen ebenso verdrängt, wie die Normen des allgemeinen Schuldrechts, zu denen § 313 BGB gehört. Dass es sich bei Artikel 240 EGBGB um eine besondere und vorrangige Regelung handeln soll, ist in Abschnitt B. Ziffer 1. der Begründung des Gesetzentwurfes vom 24.03.2020 (BT-Drucks. 19/18110) festgehalten. Artikel 240 § 2 EGBGB sieht vor, dass ein Vermieter von Grundstücken und Räumen das Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen darf, weil der Mieter mit der Mietzinszahlung für den Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020 in Verzug gerät. Eine Reduzierung der Miete im Hinblick auf die nach § 535 Abs. 2 BGB bestehende Pflicht zur Mietzinszahlung sieht Artikel 240 § 2 EGBGB dagegen nicht vor. In Abschnitt B. Ziffer 1. der Begründung des Gesetzentwurfes vom 24.03.2020 heißt es ausdrücklich, dass die Pflicht zur Zahlung der Miete bestehen bleibt. Ausweislich des Berichts des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz vom 25.03.2020 (BT-Drucks. 19/18158) hat die Fraktion Die Linke zum Ausdruck gebracht, dass es vorzuzugswürdig wäre, würde Mietern ein Teil der Miete erlassen (BT-Drucks. 19/18158, S. 3). Diese Anregung hat jedoch keinen Eingang in das Gesetz gefunden. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass Artikel 240 § 2 EGBGB nicht nur die Pflicht zur vollständigen Mietzinszahlung unberührt lässt. Vielmehr hat der Gesetzgeber bewusst auch keine Regelung zur Reduzierung der Mietzahlung aufgenommen, weil er an der Pflicht zur vollständigen Mietzahlung festhalten wollte. Eine Reduzierung des vertraglich geschuldeten Mietzinses unter Rückgriff auf § 313 BGB kommt angesichts des eindeutigen Willens des Gesetzgebers nicht in Betracht.

20

Die Miete ist nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrages monatlich im Voraus zu zahlen. Hierbei handelt es sich um eine nach dem Kalender bestimmte Zeit, wonach die Aprilmiete am

01.04.2020 zu zahlen war. Die Beklagte befand sich daher ab dem 02.04.2020 mit der Mietzinszahlung nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verzug, weshalb sie ab diesem Zeitpunkt nach § 288 BGB die Zahlung von Verzugszinsen schuldet. Die Verpflichtung zur Erstattung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten ergibt sich als Verzugsschadenersatz aus §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die ersatzfähigen Kosten belaufen sich bei einem Gegenstandswert von 13.090 € unter Ansatz einer Geschäftsgebühr von 1,3 nach VV RVG Nr. 2300 und einer Auslagenpauschale nach VV RVG Nr. 7200 auf insgesamt 865 €. Dieser Betrag ist nach Ablauf der mit Aufforderungsschreiben vom 08.04.2020 zum 20.04.2020 gesetzten Zahlungsfrist ab dem 21.04.2020 nach §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 1, 288 BGB zu verzinsen.

21

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.