

Landgericht Krefeld

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 313, 536, 581 BGB; § 24

- 1. Die durch eine landesrechtliche Corona-Schutzverordnung verfügten Verbote der Beherbergung von Privatreisenden und der Öffnung eines Restaurantbetrieb in einem Hotel stellen in der Regel keinen Pachtmangel dar; die damit verbundene Nichtnutzbarkeit des Pachtobjekts fällt in das Verwendungsrisiko des Pächters.**
- 2. Das Verbot der Beherbergung von Privatreisenden und das durch die Corona Pandemie bedingte Ausbleiben von Geschäftsreisenden in einem Hotel stellen aber eine schwerwiegende Störung der Geschäftsgrundlage dar, die selbst bei nicht vollständigem Ausbleiben von Umsätzen eine Anpassung des Pachtzinses (mit Ausnahme der verbrauchsabhängigen Betriebskosten) auf die Hälfte rechtfertigen. Eine Existenzgefährdung des Pächters ist nicht erforderlich, entscheidend ist vielmehr das Maß der Störung der Vertragsangemessenheit und Vertragsgerechtigkeit.**
- 3. Staatliche Unterstützungsleistungen für den Pächter oder ähnliche Ersatzleistungen sind allenfalls in Ausnahmefällen zu berücksichtigen.**

LG Krefeld, Urteil vom 14.07.2021, Az.: 2 O 58/21

Tenor:

Es wird festgestellt, dass der Beklagten der Pachtzahlungsanspruch in den Monaten November 2020, Dezember 2020, Januar 2021 und Februar 2021 nur in Höhe von 50% der vertraglich vereinbarten Bruttopacht zusteht; hiervon ausgenommen sind die verbrauchsabhängigen Betriebskosten, die die Klägerin vollständig zu leisten hat.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Die Parteien streiten um die Höhe von Pachtzahlungsansprüchen für die Monate November und Dezember 2020 sowie Januar und Februar 2021.

2

Die Klägerin ist ein deutsches Tochterunternehmen der ... S.A. und betreibt in Deutschland 28 Hotels. Die Beklagte ist eine Immobilieninvestmentgesellschaft und Eigentümerin des Grundstücks ... in K. Die Klägerin betreibt seit 1995 auf dieser Liegenschaft ein Hotel. Vertragliche Grundlage ist der am 12.02.2019 neu gefasste „Hotelpachtvertrag“ mit der Beklagten. Gegenstand des Vertrages ist das Hotelgebäude (mit Restaurant) einschließlich aller Möbel und Ausstattungen sowie den dazugehörigen Parkplätzen. Die Parteien vereinbarten eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren, eine Betriebspflicht bezüglich des Hotels und des Restaurants und eine Verpflichtung der Klägerin zum Abschluss einer Betriebshaftpflicht- und einer Geschäftsunterbrechungsversicherung.

3

Unter 19.2. enthält der Pachtvertrag folgende Regelung:

4

„Der Pächter darf den Vertrag unter anderem dann aus wichtigem Grund kündigen, wenn:

5

a) die zuständigen staatlichen Behörden einen rechtskräftigen Beschluss erlassen, wonach das Hotelgebäude wegen der Beschaffenheit und des Zustandes des Hotelgebäudes d.h. nicht auf Grund des Betriebes des Hotels als solches, sondern auf Grund des als Hotel genutzten Gebäudes, nicht mehr (als) Hotel genutzt werden darf...“

6

Die Pacht betrug gemäß Ziffer 5.2 des Pachtvertrages anfänglich 540.000,00 € pro Jahr zzgl. Umsatzsteuer und Betriebskosten. Sie ist gem. Ziffer 5.5 in 12 gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Infolge einer Indexanpassung gem. § 6 des Pachtvertrages sowie der Änderung des Umsatzsteuersatzes ergibt sich eine vertraglich geschuldete Bruttopachthöhe in den Monaten November und Dezember 2020 von jeweils 52.575,84 € und in den Monaten Januar und Februar 2021 von jeweils 53.935,56 €.

7

Wegen weiterer Einzelheiten des Pachtvertrages wird auf Anlage K 1 Bezug genommen.

8

Am 02.11.2020 trat eine neue Fassung der Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 (CoronaSchVO) des Landes Nordrhein-Westfalen in Kraft. Sie enthielt neben zahlreichen anderen Einschränkungen für Bürger, Handel und Gewerbe in § 15 die Regelung, dass jegliche Übernachtungsangebote zu privaten (einschließlich touristischen) Zwecken untersagt wurden, die nicht aus Gründen der medizinischen oder pflegerischen Versorgung oder aus sozial-ethischen Gründen dringend geboten waren. Zudem war im hier streitgegenständlichen Zeitraum von November 2020 bis Februar 2021 der Betrieb gastronomischer Einrichtungen untersagt. Daneben galten weitreichende Einreise- und Quarantänebeschränkungen für Personen, die aus dem Ausland einreisen. Großveranstaltungen durften nicht stattfinden.

9

Die Klägerin schloss das Hotel vom 02.11.2020 bis einschließlich 23.02.2021. Gäste waren allerdings zu jedem Zeitpunkt in der Lage, geschäftliche Reisen zu buchen, sodass bei entsprechender Nachfrage das Hotel innerhalb von 24 Stunden hätte geöffnet werden können. Lediglich die Buchung über Online-Reisebüros (sog. OTA's), war eingeschränkt. Zuvor hatte die Klägerin das Hotel schon von April bis Juli 2020 vollständig geschlossen gehalten.

10

Nachdem vorgerichtliche Verhandlungen der Parteien über eine Pachtreduzierung wegen der Einschränkungen des Hotelbetriebs gescheitert waren, zahlte die Klägerin den Pachtzins für November 2020 unter dem Vorbehalt einer Minderung, im Dezember 2020 leistete sie nach Aufrechnung mit einem nach ihrer Auffassung bestehenden hälftigen Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Novemberpacht keine Zahlung. Im Januar und Februar 2020 zahlte sie lediglich 50 % des vertraglichen Pachtzinses.

11

Die Klägerin trägt vor:

12

Der Hotelumsatz habe in den vergangenen Jahren zu etwa zwei Dritteln aus der Vermietung an Geschäftsleute resultiert. Davon hätten 2019 ca. ein Drittel aus dem Ausland gestammt, 2020 nur ca 16 %. Das Hotelangebot richte sich aber auch an private Gäste, denen eine Aufenthalt in den streitgegenständlichen Monaten verboten gewesen sei.

13

Die Pacht sei kraft Gesetzes gem. §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB um 50% gemindert. Jedenfalls aber sei sie nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage um 50% reduziert, das Festhalten am unveränderten Vertrag sei der Klägerin auch unter Berücksichtigung der vertraglichen Risikoverteilung nicht zumutbar.

14

Im November 2020 sei die Zimmerauslastung um etwa 83 %, der Betriebsumsatz um 99% im Vergleich zum Vorjahreswert gefallen. Die Zimmerauslastung im Dezember sei infolge der erforderlichen Betriebsschließung um 100% und der Umsatz um rund 95% gefallen. Ausweislich der Daten des Statistischen Landesamtes (Anlage K6) seien im November 2020 verglichen mit November 2019 die Gästeübernachtungen in Nordrhein-Westfalen um 72,6 %, in der Region Düsseldorf/Mettmann um 86,9 % zurückgegangen. Der Rückgang von Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland habe ca. 95 % betragen.

15

Es sei zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Schließung des Hotels nicht denkbar erschienen, dass ein Umsatzniveau erreicht werden könnte, das die zusätzlichen Kosten des Weiterbetriebs gegenüber der Schließung rechtfertigen würde, wie sich aus der Übersicht in Anlage K 9 ergebe. Um einen Gewinn erzielen zu können, sei ein Umsatz von monatlich wenigstens 145.500,00 € erforderlich. Das Break-Even Szenario diene als Maßstab, um aufzuzeigen, welches Umsatzniveau erreicht werden müsse, damit sich der Hotelbetrieb für die Klägerin lohne, wobei die Pacht bei der Kostenrechnung unberücksichtigt geblieben sei. Die Vorgehensweise der Klägerin habe also gerade derjenigen eines sorgfältigen und gewissenhaften Kaufmanns entsprochen und habe dazu beigetragen, die prekäre wirtschaftliche Lage nicht über das unvermeidbare Maß hinaus zu verschärfen.

16

Die zugesagten und noch nicht ausgezahlten staatlichen Hilfen seien zur Abfederung der Einbußen angesichts der Begrenzung der sog. Novemberhilfe auf 1 Mio. € pro antragstellender Gesellschaft und auch unter Berücksichtigung einer in Aussicht gestellten Erhöhung dieses Betrages um 3 Mio. € im Rahmen der Novemberhilfe Plus nicht ausreichend, zumal hiervon andere Leistungen wie etwa Kurzarbeitergeld abzuziehen seien. Es sei der Klägerin nicht möglich gewesen, Rücklagen zu bilden, da sie im Jahr 2019 mit dem Hotelbetrieb lediglich einen Gewinn von 74.787,43 € erwirtschaftet habe.

17

Die Klägerin beantragt,

18

festzustellen, dass der Beklagten der Pachtzahlungsanspruch in den Monaten November 2020, Dezember 2020, Januar 2021 und Februar 2021 nur in Höhe von 50% der vertraglich vereinbarten Bruttopacht zustehe,

19

und, hilfsweise für den Fall, dass das Gericht eine Feststellungsklage als unzulässig ansehe,

20

die Beklagte zu verurteilen, der Vertragsanpassung durch Herabsetzung der Bruttopacht in den Monaten November 2020, Dezember 2020, Januar 2021 und Februar 2021 um 50% zuzustimmen.

21

Die Beklagte beantragt,

22

die Klage abzuweisen.

23

Sie trägt vor:

24

Es sei davon auszugehen, dass der Anteil des Hotelumsatzes, der durch geschäftlich veranlasste Buchungen erwirtschaftet worden sei, etwas höher als von der Klägerin behauptet liege, nämlich bei etwa 75 bis 80 %.

25

Die Klägerin habe ein reines Buisness-Hotel betrieben und sei deshalb von den Einschränkungen nicht betroffen, da berufliche Übernachtungen zu keinem Zeitpunkt untersagt gewesen seien. Die Aufhebung der Verwendbarkeit des Hotels sei vielmehr direkte Folge der eigenmächtigen Schließung des Hotels von April bis einschließlich Juli und erneut ab November 2020 gewesen und gerade nicht Folge einer staatlicher Maßnahme.

26

Die Geschäftsreisenden wären insbesondere deshalb ausgeblieben, weil von Präsenzterminen im Geschäftsverkehr zunehmend Abstand genommen worden sei. Ein Rückgang von beruflich veranlassten Buchungen sei als mittelbare Folge der Verordnungen allein der Klägerin anzulasten. Die eigenmächtige und vertragswidrige Schließung des Hotels habe die pandemiebedingten Umsatzeinbrüche ergänzend verschärft. Im Jahr 2020 habe die Klägerin Belegungsquoten im Februar 2020 von 55,90%, im März 2020 von 37,88%, im August 2020 von 18.67 % und im September von 41,4 % erreicht. Im Februar 2021 - in dem das Hotel ausschließlich vom 24. bis einschließlich 28.02.2021 geöffnet gewesen sei - habe die Belegungsquote 7,68% betragen.

27

Die Klägerin habe vor der Pandemie Profite erwirtschaftet, weshalb sie Rücklagen hätte bilden können. Insbesondere in 2017 und 2018 habe sie ausweislich des GOP Report (Anlage B 5) erhebliche Gewinne erzielt. Außerdem habe die Klägerin entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung keine Betriebsschließungsversicherung abgeschlossen. Eine

Reduzierung der Pacht sei für sie - die Beklagte - existenzgefährdend. Die kalkulierten Mieten und Pachten seien Teil der Grundlage ihrer Investitionsentscheidungen. Das Ausbleiben kalkulierter Mieten und Pachten führe ohne ihr Zutun und ohne eigenes Verschulden zu einer erheblichen wirtschaftlichen Schieflage. Im Vertrauen auf die zu erwartenden Pachteinahmen habe sie 2017 das Pachtobjekt erworben, im Pachtvertrag erhebliche Investitionsmaßnahmen über ein Budget von 1 Mio. € übernommen und hierfür Verbindlichkeiten von 27.000,00 € monatlich zu tragen.

Entscheidungsgründe:

28

Die Klage ist zulässig und weitestgehend begründet.

I.

29

Die Klage ist auch in ihrem Hauptantrag als Feststellungsklage zulässig. Ein Feststellungsinteresse ist ohne Weiteres gegeben, da die Beklagte der Klägerin das Recht streitig gemacht hat, für die streitgegenständlichen Monate November 2020 bis Februar 2021 nur eine im Vergleich zum vertraglich Vereinbarten herabgesetzte Pacht zu schulden.

30

Der Zulässigkeit als Feststellungsklage steht nicht der Grundsatz des Vorrangs der Leistungsklage entgegen. Die Klägerin stützt ihr Klagebegehren auf zwei verschiedene rechtliche Gesichtspunkte: Einmal meint sie, die vereinbarte Pacht sei als Folge der Corona Pandemie gemindert; zum anderen meint sie, sie habe wegen der Folgen der Corona Pandemie einen Anspruch auf Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB.

31

Der Anspruch auf Vertragsanpassung ist als Leistungsklage möglich und im Hilfsantrag von der Klägerin erhoben. Allerdings hätte eine solche Verurteilung zur Abgabe einer Willenserklärung im Wege der Leistungsklage keinen vollstreckungsfähigen Inhalt, ein praktischer Unterschied zu einer Feststellungsklage ist kaum erkennbar. Dementsprechend ist schon fraglich, ob in dieser Konstellation der Grundsatz des Vorrangs der Leistungsklage überhaupt Geltung beansprucht.

32

Das kann letztlich dahingestellt bleiben, weil jedenfalls das Minderungsrecht durch die Klägerin als Pächterin nur im Wege der Feststellungsklage rechtsverbindlich geklärt werden kann. Der Klägerin ist es deshalb nur durch Feststellungsklage möglich, beide Rechtsschutzziele (das auf Pachtminderung und das auf Vertragsanpassung) einheitlich geltend zu machen, nicht aber in einer einheitlichen Leistungsklage. Der Gesichtspunkt des effektiven Rechtsschutzes gebietet es deshalb, die Feststellungsklage insgesamt als zulässig zu erachten.

II.

33

Die Klage ist auch weitestgehend begründet.

34

Der Beklagten steht gegen die Klägerin für die Monate November 2020 bis Februar 2021 lediglich ein Anspruch auf die Hälfte des vereinbarten Pachtzinses zu. Das gilt sowohl für

die Pacht gemäß § 5 des Mietvertrages als auch für die nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten gemäß § 8 des Pachtvertrages, nicht jedoch für die verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Die Herabsetzung der Pacht folgt nicht aus einer Minderung gemäß §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB, sondern aus einem Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB.

1.

35

Die Pacht ist für die streitgegenständlichen Monate nicht gemindert. Grundlage für ein Minderungsrecht der Klägerin kann vorliegend allenfalls § 581 Abs. 2 in Verbindung mit § 536 Abs. 1 BGB sein. Die Voraussetzungen dieser Vorschriften sind aber nicht erfüllt.

a.

36

Die Parteien haben nicht einen Mietvertrag, sondern - entsprechend der Bezeichnung in der Vertragsurkunde - einen Pachtvertrag geschlossen. Prägendes Merkmal eines Pachtvertrages ist die Überlassung des Pachtobjekts zum Fruchtgenuss. Eine solche Überlassung zum Fruchtgenuss liegt dann vor, wenn die Pachtsache mit einer zur Fruchtziehung geeigneten Ausstattung versehen ist. Das wird schon dann angenommen, wenn der Verpächter zur Anschaffung des für den Geschäftsbetrieb geeigneten Inventars wesentlich beigetragen hat. Dementsprechend liegt regelmäßig eine Pacht vor, wenn die Räume für einen bestimmten Betriebstyp geeignet und eingerichtet sind und sich die Leistungspflicht nicht auf die bloße Raumüberlassung beschränkt (vgl. Häublein in MüKoBGB, 8. Aufl., vor § 535 Rn. 13, 14). Nach diesem Maßstab ist vorliegend ein Pachtvertrag zwischen den Parteien geschlossen worden, da die Beklagte der Klägerin auch Ausstattung und Inventar für einen Hotelbetrieb mitüberlassen hat.

b.

37

Die Pachtsache war aber nicht mangelhaft. Dabei ist die Mangelhaftigkeit wegen der Verweisung in § 581 Abs. 2 auf die mietrechtlichen Vorschriften nach dem Maßstab des § 536 Abs. 1 BGB zu bestimmen.

38

Ein Mangel der Miet- bzw. Pachtsache liegt dann vor, wenn deren "Ist-Beschaffenheit" von der "Soll-Beschaffenheit" abweicht. Es ist allein an den Vertragsparteien, durch die Festlegung des dem Pächter jeweils geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs zu bestimmen, welchen Soll-Zustand die verpachtete Sache aufweisen muss. Ist keine ausdrückliche Regelung zum Soll-Zustand getroffen, muss an Hand der üblichen Auslegungsregeln (§§ 133, 157, 242 BGB) geprüft werden, was der Verpächter schuldet bzw. was der Pächter aufgrund des Vertrages vom Verpächter verlangen kann (vgl. BGH NJW 2014, 685 m.w.N.). Hierzu gehören über die physische Beschaffenheit der Pachtsache hinaus auch die tatsächlichen Zustände und rechtlichen Verhältnisse, die mit ihr zusammenhängen und ihre Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen, also auch Störungen, die außerhalb der Pachtsache liegen; um eine Ausuferung des Fehlerbegriffs zu vermeiden, führen solche außerhalb der Pachtsache selbst liegenden Umstände allerdings nur dann zu einem Mangel, wenn sie deren Gebrauchstauglichkeit unmittelbar beeinträchtigen; bloß mittelbar wirkende Umstände sind kein Mangel (vgl. BGH NZM 2013, 52 m.w.N.).

39

Die körperliche Beschaffenheit des streitgegenständlichen Pachtobjekts ist durch die Corona-bedingten Betriebserschwerungen nicht einmal vorübergehend gestört gewesen;

die Gebäulichkeiten waren - wie vor der Pandemie - prinzipiell zum Betrieb eines Hotels geeignet. Auch ist es der Beklagten als Verpächterin weder tatsächlich noch rechtlich verwehrt gewesen, der Klägerin als Pächterin die Pachtsache zu überlassen bzw. zu belassen. Der Klägerin war es allerdings öffentlich-rechtlich auf Grund von § 15 CoronaSchVO NRW untersagt, Teile der Räumlichkeiten dem vertraglichen Zweck entsprechend als Restaurant zu nutzen und die Hotelzimmer umfassend zur privaten Übernachtung anzubieten. Das ist eine Störung des Vertragszwecks, die nur dann einen Mangel darstellt, wenn die Verwirklichung des Vertragszwecks - jedenfalls soweit es die hier in Rede stehenden pandemiebedingten Betriebsbeschränkungen betrifft - zum Leistungserfolg des Verpächters gehört. Das ist nicht der Fall, betroffen ist vielmehr das gem. §§ 581 Abs. 2, 537 BGB dem Pächter zugewiesene Verwendungsrisiko.

40

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH zur Mangelhaftigkeit eines Pacht- bzw. Mietobjekts (vgl. nur BGH NJW 2011, 3151 Rn. 8; BGH NJW 1981, 2405) gefährden öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch eines Pachtobjekts entgegenstehen, den vom Verpächter geschuldeten Leistungserfolg nur dann, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Pächters ihre Ursache haben; Letzteres betrifft ausschließlich das Verwendungsrisiko des Pächters. Ein Teil der Literatur (vgl. Harke in: BeckOGK, Stand 01.04.2021, § 537 Rn. 9ff.; Gerlach/Manzke ZMR 2020, 552) weist in Präzisierung dieser Rechtsprechung das Pachtzinsrisiko sowohl für individuelle als auch für allgemeine Nutzungshindernisse dem Pächter zu, der Verpächter hat lediglich das Pachtzinsrisiko für sachbezogene Hindernisse zu tragen. Ein anderer Teil der Literatur (vgl. Lehmann-Richter in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 537 Rn. 26; im Ergebnis ebenso Sentek/Ludley NZM 2020, 406 und wohl auch Leo/Götz NZM 2020, 403) möchte insbesondere das Risiko für allgemeine Hindernisse anders verteilen und verneint ein persönliches Hindernis des Pächters i.S.v. § 537 BGB, wenn die konkret vereinbarte Nutzung - wie vorliegend - für jedermann unmöglich ist.

41

Die unterschiedlichen Ansätze beruhen auf einer unterschiedlichen Bestimmung des vom Verpächter geschuldeten Leistungserfolgs. Dessen Bestimmung ist deshalb essentiell. Es handelt sich um eine Frage der Vertragsauslegung. Sind konkrete Absprachen hierzu nicht vorhanden, kommt es maßgeblich darauf an, was für die Verpächterleistung vertragstypisch ist.

42

Der Verpächter will und soll dem Mieter die beabsichtigte Nutzung ermöglichen. Bei der gewerblichen Pacht bedeutet das i. d. R. die Möglichkeit, dort einen Geschäftsbetrieb zu führen. Der Verpächter schuldet aber nicht die Überlassung des Betriebs selbst, sondern nur die Überlassung der dazu notwendigen Räume und des Inventars. Üblicherweise ist Pacht ein Rechtsgeschäft, das eine körperliche Sache (plus Inventar) als Vertragsgegenstand hat, nicht eine Gesamtheit von materiellen und immateriellen Sachen. Das hat auch Auswirkungen auf Rechtshindernisse wie die hier in Rede stehenden teilweisen Betriebsuntersagungen. Nur rechtliche Umstände, die die körperliche Beschaffenheit der Pachtsache betreffen oder Einfluss auf sie haben, gehören zum Leistungserfolg des Verpächters.

43

Die Vereinbarung eines Nutzungszwecks (hier Hotelnutzung) steht dem nicht entgegen. Die Beklagte als Verpächterin verspricht nicht die Verwirklichung dieses Zwecks. Aus Sicht eines Verpächters hat eine Nutzungszweckvereinbarung vielmehr zunächst beschränkende Funktion dahingehend, dass der Pächter die Mietsache ausschließlich im Rahmen dieses Zwecks nutzen darf. Er verspricht weitergehend nur, das Seine zur

Verwirklichung des Nutzungszwecks beizutragen. Dieser Beitrag beschränkt sich aber darin, eine hierfür körperlich geeignete Sache zur Verfügung zu stellen. Alles andere betrifft eine erfolgreiche Nutzung des Pächters und damit sein Verwendungsrisiko.

44

Anders könnte es allenfalls bei einer Betriebspacht sein, bei der sich das Fruchtziehungsrecht auf ein Unternehmen als Ganzes bezieht. Zwar hat vorliegend die Beklagte der Klägerin auch das Hotelinventar und die Hotelausstattung überlassen. Hierdurch wird der Vertrag der Parteien aber nur als Pacht- anstatt als Mietvertrag qualifiziert, es handelt sich nicht um eine Betriebspacht. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass neben einem Inbegriff von Sachen auch Rechte einschließlich des Goodwills eines Unternehmens überlassen werden (vgl. Harke in: MüKoBGB, 8. Aufl., § 581 Rn. 7). Rechte sind im Verhältnis der Parteien nicht Vertragsgegenstand, sondern gemäß § 1 des Pachtvertrages nur körperliche Gegenstände, insbesondere die Hotelräumlichkeiten und die Ausstattungsgegenstände.

45

Das vorliegende Verbot der Zimmerüberlassung für private Übernachtungen und des Restaurantbetriebs fällt demnach in das Verwendungsrisiko der Klägerin, weil hierfür die baulichen Gegebenheiten des Pachtobjekts unerheblich sind, es vielmehr allein auf die Art der Nutzung und den dort stattfindenden Publikumsverkehr ankommt. Daran ändert sich nicht deshalb etwas, weil die (teilweise) Betriebsuntersagung voraussetzt, dass das Pachtobjekt in einem von der Corona-Schutzverordnung betroffenen Gebiet liegt. Auch wenn damit eine gewisse Lageabhängigkeit gegeben und insofern auch die Beschaffenheit des Objekts betroffen ist, steht wertungsmäßig doch die Anknüpfung an die Art der Betriebsführung (mit Publikumsverkehr) im Vordergrund.

46

Ähnlich hat es der BGH für die Einschränkungen ausgeurteilt, die mit dem Erlass der Nichtraucherschutzgesetze für Gaststätten- und Restaurantbetreiber verbunden waren (vgl. BGH NJW 2011, 3151). Beide Sachlagen sind vergleichbar (so auch Sittner NJW 2020, 1171; dagegen Säcker/Schubert BB 2020, 2567; Hellner NJOZ 2020, 771). Ein (teilweises) Betriebsverbot mag zwar erheblich weiter gehen als die mit den Nichtraucherschutzgesetzen verbundenen Einschränkungen; das öffentliche Recht setzt in beiden Fällen gleichermaßen aber nicht beim Pachtobjekt und dessen Gegebenheiten an.

47

Soweit das Reichsgericht (s. etwa RGZ 94, 268; RGZ 89, 203) für kriegsbedingte Betriebsverbote eine Unmöglichkeit der Gebrauchsgewährung - die nach Überlassung einen Mangel darstellt, denn nach Überlassung wird das allgemeine Leistungstörungsrecht durch das miet- bzw. pachtrechtliche Gewährleistungsrecht verdrängt - angenommen hatte, weil der Vertragszweck nicht zu erreichen war, so entspricht dies zunächst nicht mehr der dargestellten Auffassung des BGH. Zu erklären ist diese Rechtsprechung des Reichsgerichts wohl vor allem damit, dass das Risiko kriegsbedingter Wirtschaftseinschränkungen nicht allein dem Pächter als persönliches Hindernis zugewiesen werden sollte. Das rechtfertigt es aber nicht, das Verwendungsrisiko unter Außerachtlassung des im Wege der Auslegung ermittelten, vom Verpächter geschuldeten Leistungserfolgs vollständig auf diesen zu verlagern.

48

Eine andere Frage ist es, ob die gewährleistungrechtliche Risikoverteilung, die nach den vorstehenden Darlegungen in den Fällen der (teilweisen) Betriebsuntersagung den Pächter trifft, angemessen ist oder ob ein angemessener Ausgleich nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) zu finden ist; dieses Ausgleichsinstrument stand dem Reichsgericht jedenfalls bei den genannten

Entscheidungen nicht zur Verfügung, es ist erst auf Grund der Arbeiten von Oertmann zur Geschäftsgrundlage aus dem Jahr 1921 entwickelt worden (vgl. Finkenauer in: MüKoBGB, 8. Aufl., § 313 Rn. 23; RGZ 103, 328). Auch aus diesem Grund ist die Rechtsprechung des RG heute nicht mehr tragfähig.

2.

49

Die Klägerin hat gemäß § 313 Abs. 1 BGB jedoch einen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage aufgrund der Folgen der Corona Pandemie auf ihren Geschäftsbetrieb. Hierdurch ist die vereinbarte monatliche Pacht für die streitgegenständlichen Monate November 2020 bis Februar 2021 um die Hälfte reduziert; dies gilt jedoch nicht für die von der Klägerin zu tragenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten.

a.

50

Gemäß § 313 Abs. 1 BGB kann eine Anpassung des Vertrages verlangt werden, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, falls sie diese Veränderung vorausgesehen hätten; das gilt aber nur, soweit das Festhalten am unveränderten Vertrag unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, unzumutbar ist. § 313 BGB erfordert danach die Verwirklichung eines tatsächlichen Elements (schwerwiegende Störung der Geschäftsgrundlage), eines hypothetischen Elements (anderer Vertragsschluss bei Kenntnis der Störung) und eines normativen Elements (Unzumutbarkeit der unveränderten Vertragsdurchführung). Wesentlicher Gesichtspunkt bei der Prüfung der Unzumutbarkeit ist die Risikoverteilung zwischen den Parteien.

51

Die genannten Voraussetzungen des § 313 Abs. 1 BGB erweisen sich bei genauerer Betrachtung als ineinandergreifend, fast redundant (vgl. zum Ganzen Streyl in: Schmidt, COVID-19, 3. Aufl., § 3 Rn. 75a): Wenn die Geschäftsgrundlage so schwerwiegend wegen Umständen gestört ist, dass dies außerhalb der Vorstellung der Parteien lag, dann war sie auch nicht von der vertraglichen Risikoverteilung erfasst und die Parteien hätten bei Kenntnis einen anderen Vertrag geschlossen. Die Abgrenzung der einzelnen Tatbestandsmerkmale ist angesichts dessen schwierig und teilweise ungeklärt. So wird etwa vielfach das eigentlich tatsächliche Tatbestandsmerkmal der schwerwiegenden Störung dann bejaht, wenn das hypothetische Tatbestandsmerkmal vorliegt, zumindest eine Partei hätte den Vertrag bei Kenntnis der Störung nicht bzw. nicht in dieser Weise geschlossen (vgl. etwa Grüneberg in: Palandt, BGB, 80. Aufl., § 313 Rn. 8; Finkenauer in: MüKoBGB, 8. Aufl., § 313 Rn. 58). Hieraus folgt, dass letztlich alle Tatbestandsmerkmale von § 313 BGB ein Erheblichkeitselement in sich tragen, das besagt, eine Vertragsanpassung sei bei einer „ganz schlimmen“ Veränderung der Umstände angebracht. Wenn die Erheblichkeitsschwelle bei einem Tatbestandselement überschritten ist, ist es regelmäßig bei den anderen Tatbestandselementen ebenso. Diese Erkenntnis hat inzwischen auch der Gesetzgeber gewonnen, wenn er in der Gesetzesbegründung zu Artikel 240 § 7 EGBGB darauf verweist, es sei bei einer schwerwiegenden Störung naheliegend, das hypothetische Element zu bejahen, oder es sei bei einer schwerwiegenden Störung regelmäßig davon auszugehen, das Risiko keiner Vertragspartei zuzuordnen (vgl. BT-Drucks. 19/25322 S. 21). Die entscheidende Hürde für eine Vertragsanpassung ist danach das Ausmaß der (Äquivalenz-) Störung. Ist diese Hürde genommen, haben die anderen Tatbestandsmerkmale des § 313 BGB im Wesentlichen Korrekturfunktion.

b.

52

Nach diesem Maßstab sind die Voraussetzungen des § 313 Abs. 1 BGB erfüllt. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob sich dasselbe Ergebnis aus § 593 BGB ergibt, der zwar nur für Landpachtverträge gilt, dessen entsprechende Anwendung auf andere Pachtverträge aber mit erheblichen Argumenten befürwortet wird (vgl. Harke in: MüKoBGB, 8. Aufl., § 593 Rn. 1 und § 581 Rn. 12).

aa.

53

Eine Störung der Geschäftsgrundlage liegt vor.

54

Es ist ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Parteien bei Abschluss des Pachtvertrages vorausgesetzt haben, dass es nicht zu einer globalen Pandemie mit einer weitreichenden Stilllegung bzw. Beschränkung des öffentlichen und privaten Lebens, mit Kontakt- und Zugangsbeschränkungen und mit Betriebsuntersagungen oder Betriebsbeschränkungen kommt. Die Unmöglichkeit, in ganz erheblichem Maß nicht mehr „wie bisher“ leben und wirtschaften zu können, stellt ohne Weiteres eine Änderung der objektiven Vertragsgrundlage dar. Betroffen ist die sog. große Geschäftsgrundlage, weil die Änderung aus den allgemeinen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen herrührt und nicht aus sonstigen, nur den konkreten Vertrag der Parteien betreffenden Umständen (vgl. Häublein/Müller NZM 2020, 487).

55

Von dieser Störung der großen Geschäftsgrundlage ist - wie notwendig (vgl. Martens in: BeckOGK, Stand 01.04.2021, § 313 Rn. 58.2) - auch das Vertragsverhältnis der Parteien betroffen. Das Zivilrecht (und damit § 313 BGB) ist nämlich nicht dazu berufen, einen gesamtgesellschaftlichen Lastenausgleich herzustellen, es hat grundsätzlich nur die Beziehung einzelner zueinander im Blick. Eine allgemeine Beeinträchtigung von Erwerbchancen oder sonstige Folgen einer Notlage zu beheben oder abzumildern, ist Aufgabe des Gesetzgebers (vgl. Streyl in: Schmidt, COVID-19, 3. Aufl., § 3 Rn. 83).

56

Der Betrieb der Klägerin (das Hotel) war in diesem Sinne unmittelbar von der Corona Pandemie betroffen und nicht nur mittelbar als Folge einer wirtschaftlichen Krise oder von geändertem Konsum- oder Wirtschaftsverhalten. Das gilt unabhängig davon, inwieweit das Hotel der Klägerin auf Geschäftsreisende ausgerichtet und vor der Pandemie genutzt war.

57

Für private Aufenthalte in dem Hotel folgt dies daraus, dass gemäß § 15 CoronaSchVO NRW ein weitgehendes Beherbergungsverbot galt, das Ausnahmen nur aus Gründen dringend gebotener medizinischer oder pflegerischer Versorgung oder sonstiger sozialetischer Gründe erlaubte.

58

Für die Beherbergung von Geschäftsreisenden war eine unmittelbare Betroffenheit allein deswegen gegeben, weil die Klägerin gemäß § 14 CoronaSchVO NRW ihren Restaurantbetrieb nicht einmal zur Versorgung ihrer geschäftsreisenden Hotelgäste aufrechterhalten durfte. Ansonsten unterlagen Beherbergungen der allgemeinen Regelung des § 1 Abs. 1 CoronaSchVO NRW, die jeden, also auch Geschäftsreisende, dazu verpflichtete, sich so zu verhalten, dass sie sich und andere keinen vermeidbaren

Infektionsgefahren aussetzen. Dieses Gebot ist am besten dadurch zu verwirklichen gewesen, dass Geschäftsreisen (einschließlich der dazu notwendigen Hotelaufenthalte) unterbleiben, wenn immer das möglich ist. Dementsprechend haben sich Wirtschaftsunternehmen nicht aus geschäftlichen Gründen dazu entschlossen, weniger Geschäftsreisen ihrer Mitarbeiter durchführen zu lassen, sondern deswegen, weil es zum Schutz der reisenden Mitarbeiter und der mit ihnen in Kontakt kommenden Personen durch die Pandemie erzwungen war. Diese allgemein- und gerichtsbekannte Tatsache wird bestätigt durch den von der Klägerin als Anlage K 34 vorgelegten Bericht der Wirtschaftswoche vom 30.11.2020, in dem festgehalten wird, dass weltweit fast sämtliche Unternehmen Dienstreisen von Managern weitgehend gestrichen hätten. Das ist keine bloße mittelbare Folge der Krise, sondern hat seine unmittelbare Ursache in einem pandemischen Infektionsgeschehen, das nur durch weitgehende Kontaktbeschränkungen eingedämmt werden konnte. Unerheblich ist es dabei für den Unmittelbarkeitsbegriff, ob die betroffenen Personenkreise die Kontaktbeschränkungen aufgrund behördlicher Anordnungen vollziehen oder freiwillig aus Verantwortung vor der Gesundheit der Mitarbeiter, der Geschäftspartner und anderer Mitmenschen; bei Letzterem würden sie wissenschaftliche und behördliche Empfehlungen befolgt haben.

bb.

59

Die genannten Umstände haben sich auch schwerwiegend geändert.

60

Schwerwiegend ist eine Änderung dann, wenn unzweifelhaft zumindest eine Partei den Vertrag nicht abgeschlossen hätte, hätte sie das Fehlen oder den Wegfall der Vertragsgrundlage gekannt oder vorhergesehen. Auch das ist nicht abstrakt, sondern für den konkreten Einzelfall zu prüfen. Bei Dauerschuldverhältnissen wie vorliegend bei der Pacht geht es allerdings nicht darum, dass ein Vertragsschluss ganz unterblieben wäre, weil nicht zu erwarten ist, dass die Vertragspartner jegliches Wirtschaften aus Sorge vor einer Krise eingestellt hätten, deren Eintritt und Ausmaß ungewiss war. Allerdings hätten redliche Vertragspartner einen je nach Ausmaß der Betroffenheit beiderseits angemessenen Ausgleich für die Zeit der Krise vereinbart.

61

Durch die erwähnten Bestimmungen der CoronaSchVO sind zwei Geschäftsbereiche des Hotelbetriebes der Klägerin in den streitgegenständlichen Monaten komplett weggefallen, nämlich die Beherbergung von Privatreisenden und der Restaurantbetrieb. Ob dies allein schon eine schwerwiegende Störung darstellt, kann dahingestellt bleiben. Deswegen ist es auch belanglos, ob die Beherbergung von Privatreisenden ca. 2/3 des Umsatzes der Klägerin ausmacht, wie diese behauptet, oder 75 bis 80 %, wie die Beklagte behauptet. Denn auch die Beherbergung von Geschäftsreisenden kam weitgehend zum Erliegen, wie die beweispflichtige Klägerin zur Überzeugung des Gerichts bewiesen hat.

62

Zwar kann die Klägerin die tatsächlichen Umsatz- bzw. Belegungsrückgänge bezüglich Geschäftsreisender nicht konkret dadurch belegen, dass sie die Zahlen aus pandemiefreien Jahren denen aus dem streitgegenständlichen Zeitraum gegenüberstellt. Das scheitert daran, dass die Klägerin wegen der von ihr selbst veranlassten Betriebsschließung keine bzw. keine nennenswerten Umsätze erzielt und bis zum 24.02.2021 keinerlei Gäste aufgenommen hat. Diese aus betriebswirtschaftlichen Gründen getroffene Entscheidung hindert die Klägerin aber nicht, anderweitig zu beweisen, dass die Vertragsgrundlage schwerwiegend gestört war. Die Klägerin musste nicht - aus ihrer Sicht - wirtschaftlich unvernünftig handeln und den Betrieb des Hotels aufrechterhalten, um eine schwerwiegende Krisenbetroffenheit darzulegen. Das kann

vielmehr auch - ähnlich einer abstrakten Schadensberechnung - dadurch erfolgen, dass die Klägerin einen hypothetischen Verlauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit belegt.

63

Die weitgehende Einstellung von geschäftlicher Reisetätigkeit überhaupt und von Reisetätigkeit mit Übernachtung im Besonderen ist seit dem ersten Lockdown im März 2020 offensichtlich, auch wenn es keine offiziellen Verbote gab. Die Streichung vieler Flüge und Flugverbindungen, die geringe Auslastung der Fernverkehrszüge, die Vielzahl von geschlossenen Hotels und die enorme Zunahme von Videokonferenzen zeugen davon. Nach dem erwähnten und von der Beklagten unangegriffenen Bericht der Wirtschaftswoche gab es einen weltweiten Rückgang von Hotelbuchungen für Übernachtungen von Managern von 92 %. Selbst wenn - so der Bericht - die Zahlen in Deutschland etwas besser waren und sich im Sommer 2020 auf 40 % des Vorjahres erholten, dürfte die Klägerin davon ausgehen, dass die Übernachtungen von Geschäftsreisenden im zweiten Lockdown ab November 2020 erneut stark zurückgehen.

64

Diese allgemeine Entwicklung zeigte sich auch am Hotelmarkt in K, wie die Klägerin durch die von der Beklagten unangegriffene gutachterliche Stellungnahme der C vom 07.05.2021 (Anlage K 30) belegt hat. Danach gab es bei den Ker Hotels im Jahre 2020 einen Nachfrageeinbruch von ca. 56 %.

65

Hiermit stimmen überein die ebenfalls unstrittigen, in der klägerischen Replik vom 14.05.2021 vorgelegten Jahresumsatzzahlen, die für das Hotel bis einschließlich 2019 einen Jahresumsatz von um die 2 Millionen Euro ausweisen und für das Jahr 2020 einen solchen von ca. 500.000,00 €. Selbst wenn man den Umsatz des Jahres 2020 wegen der Betriebsschließungen in November und Dezember 2020 um den Durchschnittsumsatz der ersten zehn Monate erhöht, läge der fiktive Jahresumsatz immer noch nur bei ca. 600.000,00 €, also weniger als einem Drittel der Vorjahresumsätze.

66

Dass der zweite Lockdown ab November 2020 tatsächlich zu einem ganz erheblichen Rückgang der Übernachtungszahlen in K geführt hat, zeigen die Zahlen des statistischen Landesamtes für geschäftliche Übernachtungen im Jahr 2020 (s. S. 14 der Replik der Klägerin vom 14.05.2021). Danach gab es in K vor der Pandemie im Januar und Februar jeweils ca. 17.700 Übernachtungen und nach Aufhebung des Frühjahrslockdowns in den Monaten Juni bis Oktober von ca. 6.500 Übernachtungen im Juni bis zu ca. 11.300 Übernachtungen im Oktober mit einem Höchstwert im September von ca. 13.800 Übernachtungen. Im November und Dezember lag die Zahl der Übernachtungen dann aber im Vergleich zu den Sommermonaten bei weniger als der Hälfte und im Vergleich zum pandemiefreien Jahresanfang sogar bei etwa einem Drittel, nämlich bei ca. 5.900 Übernachtungen im November und ca. 5.000 Übernachtungen im Dezember.

67

Sowohl nach der Zahl der Übernachtungen als auch nach dem Umsatz dürfte die Klägerin daher bei der Entscheidung über die Betriebsschließungen ab Beginn des zweiten Lockdowns von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung ihres Geschäftsbetriebes ausgehen. Eine solche schwerwiegende Beeinträchtigung ist nämlich nicht nur bei vollständigen oder nahezu vollständigen Betriebsschließungen anzunehmen, sondern bereits ab einer erheblich niedrigeren Schwelle. Hätten die Parteien vorausgesehen, dass Umsatz oder Belegungszahlen aufgrund von Umständen, die schicksalhaft eingetreten sind und von der Klägerin nicht beeinflusst werden konnten, auf weit weniger als die Hälfte des erwarteten sinken, wäre das Pachtobjekt jedenfalls nicht zu den vereinbarten Konditionen zu verpachten gewesen. Auch wenn ein

Vertragspartner nicht für Gewinn und Rentabilität des anderen Vertragspartners verantwortlich ist, so kann eine Dauerbeziehung wie die Pacht nur Bestand haben, wenn beide Seiten auskömmlich wirtschaften können.

68

Deutlich wird das Ausmaß der Störung auch daran, dass die Kammer es für unwahrscheinlich, wenn nicht gar ausgeschlossen hält, dass es der Beklagten gelungen wäre, das Pachtobjekt in den streitgegenständlichen Monaten neu zu vermieten, falls es in diesem Zeitraum nicht von der Klägerin genutzt worden wäre. Ein Interessent hätte jedenfalls Vorsorge dafür getroffen, in der Zeit der coronabedingten Beschränkungen keinen oder allenfalls einen erheblich geringeren Pachtzins zu zahlen.

cc.

69

Liegt demgemäß eine schwerwiegende Vertragsstörung schon nach den Voraussetzungen des § 313 BGB vor, spielt der Streit der Parteien keine Rolle, ob Artikel 240 § 7 EGBGB ebenfalls einschlägig ist und dessen Vermutung gilt, dass bei der Betroffenheit von vermieteten Geschäftsräumen durch staatliche Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie eine schwerwiegende Vertragsänderung eingetreten ist.

dd.

70

Eine unveränderte Vertragsdurchführung ist der Klägerin auch unzumutbar.

71

Eine Vertragsanpassung ist nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (siehe nur BGH NJW 2012, 1718) nur dann zulässig, wenn es zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit der betroffenen Partei nach Treu und Glauben nicht zuzumutenden Ergebnisses unabweislich erscheint. Da, wie oben ausgeführt, die Voraussetzungen des § 313 BGB eng zusammenhängen, ist mit einer schwerwiegenden Störung regelmäßig die Unzumutbarkeit einer unangepassten Vertragsfortsetzung verbunden. Das ist, wie ebenfalls oben ausgeführt, auch die Sicht des Gesetzgebers zu Art. 240 § 7 EGBGB.

72

aaa.

73

Diese Vermutung wird vorliegend durch die konkreten Umstände nicht zerstört, im Gegenteil. Weit weniger als die Hälfte des üblichen monatlichen Umsatzes machen zu können bzw. Belegungsquoten von weniger als der Hälfte des monatlich Üblichen erzielen zu können, stellt eine schwere betriebswirtschaftliche Beeinträchtigung dar. Zwar muss ein Unternehmer ständig mit wirtschaftlichem Misserfolg und schwankendem Umsatz rechnen. Auch muss er damit rechnen, dass dies jedenfalls zeitweilig und teilweise auf Faktoren beruht, die er nicht beeinflussen kann. Er muss aber nicht damit rechnen, dass dies auf Faktoren beruht, die vollständig unabhängig von seiner Person sind und die niemand beeinflussen kann, so wie es in der vorliegenden Pandemie der Fall war.

74

bbb.

75

Auch aus Risikotragungsgesichtspunkten ergibt sich nichts anderes. Ein Pächter trägt zwar nach den Darlegungen zum Minderungsrecht grundsätzlich das Verwendungsrisiko für die Pachtsache. Das gilt aber nur, solange sich ein „normales“ Verwendungsrisiko verwirklicht, also ein solches, das sich nach Art und Ausmaß im Rahmen des beiderseitig Vorstellbaren hält. Das war vorliegend nicht der Fall. Zwar hätten die Parteien theoretisch von der abstrakten Gefahr wissen können, dass irgendwann in der Zukunft Pandemien ungeahnten Ausmaßes ausbrechen; erstes Anzeichen hätte ggf. die Schweinegrippe im Jahr 2009 sein können. Aber für derartige Unwägbarkeiten Vorsorge zu treffen und sich im Hinblick auf alle möglichen und konkreten Großgefahren abzusichern, übersteigt das Maß der üblichen Vertragssorgfalt und Vorstellungskraft bei weitem. Das gilt für beide Vertragsparteien.

76

Wegen der Andersartigkeit der vorliegenden Pandemiegefahr kann auch aus den Preisvereinbarungen der Parteien nichts für die Risikoübernahme geschlossen werden. In ihnen spiegelt sich nur das übliche Preisrisiko, nicht das Preisrisiko einer Pandemie mit ungeahnten Folgen. Ähnliches gilt für die Vereinbarung zur Vertragslaufzeit.

77

ccc.

78

Es kann offenbleiben, ob bereits ein einmaliger Umsatz- bzw. Belegungsrückgang von über der Hälfte des monatlich Üblichen zur Unzumutbarkeit führt oder ob hierfür mindestens ein vollständiger bzw. nahezu vollständiger Ausfall notwendig ist. Denn jedenfalls dauerten vorliegend die Umsatzeinbußen schon seit dem ersten Lockdown im März 2020 in zwar unterschiedlicher, aber doch erheblicher Höhe an; gleiches gilt für die Belegungszahlen. In dieser Situation trat Unzumutbarkeit spätestens durch den zweiten Lockdown ein, der mögliche Chancen auf eine Besserung der Situation jedenfalls vorläufig zunichtemachte.

ee.

79

Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Vertragsanpassung ist auch dem Ausmaß nach weitestgehend gerechtfertigt. Die Klägerin kann zu Recht von der Beklagten verlangen, für die streitgegenständlichen Monate zur Hälfte von der Pacht befreit zu werden; dies gilt allerdings nicht für die verbrauchsabhängigen Betriebskosten.

80

aaa.

81

Ist die Vertragsgrundlage gestört, geht der Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB dahin, diese Störung zu beseitigen. Vorliegend besteht die Störung darin, dass die Klägerin wegen der Folgen der Corona Pandemie den von ihr beabsichtigten Vertragszweck nicht bzw. nicht vollständig verwirklichen konnte. Da diese Umstände von keiner der Vertragsparteien zu beherrschen (und damit auch nicht abzustellen) waren, hat sich die Herstellung der Vertragsgrundlage auf sekundärer Ebene zu vollziehen, nämlich in einer Anpassung der Pacht. Denn wenn die Klägerin mit der Pachtsache wegen der Einschränkung der Nutzbarkeit nur eingeschränkt Umsätze erzielen kann, so hat dies auch Auswirkungen auf die vertragliche Äquivalenz, also auf das Verhältnis von Leistung (Gebrauchsüberlassung) und Gegenleistung (Höhe des Pachtzinses). Wenn also die Nutzbarkeit, wie vorliegend, nicht wiederhergestellt werden kann, richtet sich der Vertragsanpassungsanspruch auf die Wiederherstellung des Äquivalenzverhältnisses.

82

Hieraus wird ersichtlich, dass entgegen einer weitverbreiteten Meinung, die auch die Beklagte teilt, § 313 BGB kein Instrument des sozialen Ausgleichs oder der Vermeidung von Existenzgefährdungen ist, sondern - in Fällen wie den vorliegenden - ein auf Billigkeit und grundlegenden Gerechtigkeitsvorstellungen beruhendes Rechtsinstitut zur Wiederherstellung der Vertragsangemessenheit und Vertragsgerechtigkeit. Wäre es anders, würde für einen finanziell starken Mieter eine Vertragsanpassung so gut wie nie in Betracht kommen.

83

bbb.

84

Die Wiederherstellung der Vertragsangemessenheit vollzieht sich allerdings grundlegend anders als bei einer Minderung. Das verkennt die Beklagte. Bei vollständiger Nutzungsunmöglichkeit etwa würde die Klägerin bei einer Minderung gar keine Miete schulden. Diese Sichtweise gilt allerdings im Bereich des § 313 BGB nicht, denn sie würde eine Vertragsanpassung einseitig zulasten der Beklagten bedeuten. Beide Parteien sind vielmehr gleichmäßig mit dem Pandemierisiko zu belasten. Das ist der Hintergrund des im Rahmen von § 313 BGB grundsätzlich anwendbaren Halbteilungsgrundsatzes.

85

ccc.

86

§ 313 Abs. 1 BGB geht von Verhandlungen der Parteien aus (vgl. BGH NJW 2012, 373). Es ist deshalb zu fragen, was redliche Parteien vereinbaren würden. Bei ihren Verhandlungen würden die Parteien redlicherweise folgendes bedacht haben:

87

Ausgangspunkt ist, dass mit § 313 nicht, wie dargelegt, eine Existenzgefährdung beseitigt werden soll, sondern eine Äquivalenzstörung. Das Hotel war im Grunde für die Beklagte wegen der Unmöglichkeit eines einigermaßen rentablen Geschäftsbetriebs unverpachtbar; bei andauernder Pandemielage würde nicht nur die Klägerin, sondern niemand an dem Hotel ein Interesse haben. Das gilt auch dann, wenn noch in geringem Umfang Hotelbetrieb möglich sein sollte; entscheidend ist vielmehr, dass eine rentable Situation bei den in der Pandemie (insbesondere im Lockdown) möglichen Auslastungen nicht eintreten konnte. Der Verpachtungswert war damit gleich null. Das gilt für beide Seiten: Die Klägerin konnte ein Hotel nicht sinnvoll betreiben; die Beklagte würde keinen Hotelbetreiber finden und keine Einnahmen erzielen. Deshalb ist eine Halbteilung des Risikos angezeigt.

88

Daran ändert sich auch nicht deshalb etwas, weil jedenfalls einige der streitgegenständlichen Monate auch in pandemiefreien Zeiten umsatzschwach sind. Es ist vielmehr so, dass die dann zusätzlich eingetretenen pandemiebedingten Umsatzrückgänge die Klägerin zusätzlich belastet haben.

89

ddd.

90

Die Vertragsanpassung betrifft grundsätzlich die gesamte Miete. Auch die Betriebskosten sind Teil der Miete. Soweit diese verbrauchsunabhängig anfallen, steht Ihnen für die Klägerin kein Nutzwert gegenüber. Soweit die Betriebskosten allerdings verbrauchsabhängig anfallen, beruhen sie auf einer tatsächlichen Nutzung des Objekts

und es ist nicht gerechtfertigt, die Beklagte zur Hälfte an dem Anfall der Kosten zu beteiligen. Deshalb sind verbrauchsabhängige Betriebskosten von der Vertragsanpassung ausgeschlossen.

91
eee.

92
Auch die sonstigen Einwendungen der Beklagten gegen eine Vertragsanpassung gem. § 313 Abs. 1 BGB greifen nicht durch:

93
Ob im Fall einer Existenzgefährdung der Beklagten eine Vertragsanpassung unterbleiben oder anders ausfallen müsste, kann dahinstehen. Denn die Beklagte hat hierzu nichts Konkretes vorgetragen. Sie beruft sich nur auf die mangelnde Rentabilität des streitgegenständlichen Pachtverhältnisses, was nichts über die wirtschaftliche Gesamtsituation der Beklagten aussagt.

94
Auch etwaige krisenbedingte staatliche Unterstützungsleistungen für die Klägerin sind im Ansatz nicht zu berücksichtigen. Das folgt aus dem oben dargestellten Grundansatz, dass § 313 BGB in Fällen der Vertragszweckstörung der Wiederherstellung der Vertragsangemessenheit dient. Im Übrigen werden staatliche Unterstützungsleistungen gewährt, um einen geschäftlichen Betrieb insgesamt zu unterstützen und ihn überlebensfähig zu halten, nicht aber, um einen Nutzungsvertrag über die Betriebsstätte erfüllen zu können. Es obliegt deshalb in weitem Maß der (nachvollziehbaren und vernünftigen) unternehmerischen Entscheidung, wie Unterstützungsleistungen verwendet werden. Werden sie zur Befriedigung des Vermieters bzw. Verpächters eingesetzt, dann darf dies vorrangig zur Zahlung der angepassten Miete geschehen und erst nachrangig zur Verhinderung oder Rückgängigmachung einer Vertragsanpassung. Ob ausnahmsweise aus Billigkeitsgründen etwas anderes gilt, wenn die Unterstützungsleistungen eine bestimmte Höhe überschreiten, insbesondere wenn sie die Umsatzausfälle (fast) vollständig kompensieren, kann offenbleiben. Dass derartige der Fall ist, ist vorliegend nicht ersichtlich. Sollte dies in Zukunft so sein, mag ggf. ein Anspruch auf Rückanpassung des Vertrages bestehen.

95
Aus ähnlichen Gründen ist es auch zweifelhaft, ob bzw. nach welchen Maßstäben Leistungen aus einer Betriebsunterbrechungsversicherung zu berücksichtigen wären. Jedenfalls aber wäre der Anspruch auf Vertragsanpassung selbst dann nicht eingeschränkt, wenn die Klägerin tatsächlich entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung eine solche Versicherung nicht abgeschlossen hätte. Denn es gab keine konkrete Vereinbarung dahingehend, dass auch ein Schutz bei einer Corona Pandemie bestehen müsse. Ein derartiger Schutz ist, wie der Kammer als Fachkammer für Versicherungsrecht bekannt ist, vielfach gerade nicht eingeschlossen.

96
Soweit die Beklagte darauf abstellt, dass es der Klägerin nicht verwehrt sei, das Pachtobjekt einer anderen Nutzungsart zuzuführen, dringt sie hiermit nicht durch. Bei der Corona Pandemie handelt es sich, auch wenn sie schon einige Monate dauert, um eine vorübergehende Seuche, die Störung des Vertragszwecks ist damit vorübergehend. Die Klägerin hat deshalb ein berechtigtes Interesse daran, den Vertrag nach der Pandemie entsprechend dem ursprünglichen Zweck weiterzuführen. Dass ihr eine kurzfristige Änderung des Vertragszwecks möglich gewesen wäre und dass dies mit dem Ende der pandemiebedingten Beeinträchtigungen ohne Weiteres rückgängig zu machen gewesen wäre, ist weder ersichtlich noch von der Beklagten aufgezeigt.

97

Auch dringt die Beklagte nicht damit durch, dass der Klägerin ein außerordentliches Kündigungsrecht nach Ziff. 19.2.a. des Pachtvertrages zustehe, wenn die Nutzung des Hotels durch die zuständigen staatlichen Behörden verboten werde. Ob die Voraussetzungen dieser Vertragsbestimmung erfüllt sind, kann dahingestellt bleiben. Denn jedenfalls betrifft die Regelung ersichtlich eine endgültige Nutzungsuntersagung, nicht jedoch vorübergehende Beschränkungen, wie sie vorliegend durch die Pandemie ausgelöst wurden. Dementsprechend richtet sich die Folge der Störung gem. § 313 BGB nicht auf Kündigung gemäß § 313 Abs. 3 BGB, sondern auf Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB. Beide Parteien haben ein Interesse daran, das auf Dauer angelegte Pachtverhältnis fortzuführen und den Vertrag nur vorübergehend anzupassen.

III.

98

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.