

# Oberlandesgericht Schleswig-Holstein

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 133, 157, 275, 313, 326, 546, 547 BGB; Art. 240 § 7 EGBGB

- 1. Art. 240 § 2 EGBGB (Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen in Zeiten der Corona-Pandemie) bewirkt keine Stundung des Mietzinses. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in dem Gesetzesentwurf mit Drucksache 19/18110 ausgeführt, dass die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete im Grundsatz bestehenbleibt. Statt eines gänzlichen Ausschlusses der Mietzahlungsverpflichtung oder einer Stundung wurde im Ergebnis nach Abwägung der wechselseitigen Interessen der für den Vermieter weniger intensive Eingriff des Ausschlusses des Kündigungsrechts gewählt.**
- 2. Ob ein i.S.v. § 536 BGB zur Minderung berechtigender Mangel der Gewerbemietsache bei behördlich angeordneter Schließung des Unternehmens wegen der Corona-Pandemie vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen. Es kommt darauf an, ob die Folgen des Lockdowns der im Rahmen von § 536 Abs. 1 S. 1 BGB maßgeblichen Risikosphäre des Vermieters zuordnen lassen. Hoheitliche Maßnahmen können – sofern nicht andere vertragliche Vereinbarungen bestehen - nur dann einen solchen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursachen nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben. Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen allein in dessen Risikosphäre, so regelmäßig auch hinsichtlich der Coronafolgen.**
- 3. Mietansprüche entfallen auch nicht gemäß §§ 326 Abs. 1 S. 1, 275 BGB, da die behördlich angeordnete Schließung grundsätzlich allein das Verwendungsrisiko (des Mieters) betrifft.**
- 4. In Betracht kommt ein Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB. Hierfür kommt es zum einen darauf an, ob die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie sich bewusst gemacht hätten, dass es für die Dauer eines Monats zu einer staatlich verordneten Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels kommen würde. Zum anderen muss dem Mieter das Festhalten am Vertrag in ursprünglicher Form unzumutbar geworden sein. Dass die erzwungene Schließung hier zu existenziell bedeutsamen Folgen für den Mieter geführt hat, ist von diesem darzulegen und zu beweisen.**

OLG Schleswig Holstein, Urteil vom 16.06.2021, Az.: 12 U 148/20

### **Tenor:**

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Lübeck vom 10.11.2020, Az. 17 O 127/20, wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Lübeck ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % der zu vollstreckenden Forderung abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

### **Gründe:**

I.

1

Die Klägerin begehrt Gewerberaummiete für die Monate April, Mai und Juni 2020.

2

Sie ist seit 2013 Eigentümerin eines Hotelgebäudes, welches die Beklagte mit Vereinbarung vom 3. Dezember 2019 zum 1. Januar 2020 pachtete. Vereinbart wurde eine Pacht i.H.v. 18.980,50 EUR monatlich, die bis zum 25. des Vormonats zu entrichten war. Am 1. April 2020 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass sie nicht in der Lage sei, die April-Miete zu bezahlen. Am 17. April 2020 zahlte die Beklagte die Hälfte der April-Miete. Die Beklagte entrichtete auch die Miete für den Monat Mai 2020 nicht, woraufhin die Klägerin sie mit Schreiben vom 4. Mai 2020 mahnte. Am 25. Juni 2020 überwies die Beklagte einen Teilbetrag in Höhe von 18.502,00 EUR, welche sie als Juli-Miete deklarierte.

3

Das Landgericht hat in seinem angefochtenen Urteil ausgeführt, dass die Beklagte einen Anspruch auf restliche Mietzinszahlung für die Monate April, Mai und Juni 2020 i.H.v. 47.451,25 EUR habe. Dieser Anspruch sei weder wegen eines Mangels noch aufgrund von Unmöglichkeit der Leistungserbringung durch den Vermieter noch nach den Grundsätzen der gestörten Geschäftsgrundlage ganz zu mindern oder anzupassen.

4

Nach § 536 Abs. 1 BGB sei der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert sei, von der Entrichtung der Miete befreit bzw. zu einer angemessenen Mietminderung berechtigt. Die staatlich verordnete Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels stelle keinen solchen Mangel der Mietsache dar. Ein solcher Mangel setze voraus, dass der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweiche. Im streitgegenständlichen Falle fehle es jedoch an Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, sodass der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsanschauung zu bestimmen sei. Hoheitliche Maßnahmen könnten nur dann einen solchen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhten und ihre Ursachen nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters hätten. Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigten, fielen allein in dessen Risikosphäre. Nach diesen Maßstäben sei die Mietsache somit nicht mangelhaft.

5

Der Anspruch der Klägerin sei auch nicht gemäß §§ 326 Abs. 1 S. 1, 275 BGB entfallen, da die behördlich angeordnete Schließung allein das Verwendungsrisiko betreffe. Die Klägerin habe der Beklagten daher die Mietsache, wie es ihrer Hauptleistungspflicht entspreche, in gebrauchstauglichem Zustand bereitgestellt.

6

Die Beklagte habe schließlich auch keinen Anspruch auf Anpassung des Vertrages unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage. Es stehe bereits nicht fest, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie sich bewusst gemacht hätten, dass es für die Dauer eines Monats zu einer staatlich verordneten Schließung der Verkaufsstätten des Einzelhandels kommen würde. Zumindest aber sei der Beklagten das Festhalten am Vertrag nicht unzumutbar. Dass die erzwungene Schließung hier zu existenziell bedeutsamen Folgen für die Beklagte geführt hätte, sei nicht dargelegt. Die Beklagte beschränke sich darauf, Liquiditätsengpässe geltend zu machen. Diesen trage jedoch bereits Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB Rechnung, der den Mieter vor der Kündigung schütze, soweit er – bedingt durch die Corona-Pandemie – seine Miete vorübergehend nicht pünktlich zu leisten im Stande gewesen sei. Im Rahmen der Einzelfallabwägung sei darüber hinaus auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter – wie im vorliegenden Falle – unter Umständen Finanzierungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu erbringen habe, und ggf. von seiner Bank in Anspruch genommen werde. Den Mietern der von der Pandemie betroffenen Gewerbe habe der Staat zudem mit der Erweiterung des Kurzarbeitergeldes und der Soforthilfen Ausgleichsansprüche ermöglicht, die es ebenfalls nicht rechtfertigten, das vollständige Risiko dem Vermieter aufzubürden.

7

Auch die gesetzliche Neureglung des Art. 240 § 1 Abs. 1, Abs. 2 EGBGB schließe die Mietzahlungsverpflichtung der Beklagten nicht aus. Diese Vorschrift gewähre für vor dem 08. März 2020 abgeschlossene Dauerschuldverhältnisse ein Leistungsverweigerungsrecht. Verbraucher und Kleinstunternehmer seien in diesem Bereich zur Leistungsverweigerung berechtigt, wenn ansonsten ihr angemessener Unterhalt bzw. die wirtschaftlichen Grundlagen des Unternehmens gefährdet sei(en). Zunächst sei der Anwendungsbereich dieser Vorschrift nicht eröffnet, weil es sich bei der Beklagten weder um eine Verbraucherin noch um eine Kleinstunternehmerin handele. Ferner gelte dieses Leistungsverweigerungsrecht gemäß Art. 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB n.F. ohnehin ausdrücklich nicht für Miet- und Pachtverträge. Stattdessen begründe Art. 240 § 2 EGBGB lediglich einen Kündigungsschutz der Mieter für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020, wobei der Gesetzgeber ausdrücklich festgestellt habe, dass die jeweiligen Mieten dennoch fällig würden. Zudem bleibe nach der amtlichen Begründung die Mietzahlungspflicht im Grundsatz ausdrücklich bestehen (unter Verweis auf BT-Drs. 19/18110, 36 zu § 2 Abs. 1).

8

Der Anspruch auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren sowie der Zinsanspruch folgten aus §§ 286, 288 BGB.

9

Mit der Berufung verfolgt die Beklagte ihre Klagabweisungsanträge aus erster Instanz weiter.

10

Sie ist der Auffassung, dass sich das Gericht in der angefochtenen Entscheidung nicht hinreichend mit ihrer Argumentation bezüglich der Rechtsfolgen des Art. 240 § 2 EGBGB auseinandergesetzt habe.

11

Zwar entspreche die Auslegung der Norm, wie sie in der angefochtenen Entscheidung vorgenommen worden sei, dem Wortlaut der Norm. Sie widerspreche aber dem Sinn und Zweck des Gesetzes. Das Ziel des Gesetzgebers sei es gewesen, den Mietern bei Liquiditätsengpässen aufgrund der COVID-19-Pandemie Hilfe zukommen zu lassen.

Dabei unterscheidet der Gesetzgeber in Art. 240 § 2 EGBGB nicht zwischen gewerblichen und privaten Mietern.

12

Den Mietern solle die Angst vor einer Kündigung genommen werden, soweit sie bis Mai 2022 die vorerst nicht gezahlte Miete noch nachzahlten.

13

Diese Regelung lasse sich nur dahingehend verstehen, dass sie eine Stundung des Mietzinses darstelle. Es wäre widersprüchlich, wenn der Mieter zwar keine Kündigung befürchten müsse, dafür aber einen Prozess über die Mietzahlung mit den damit verbundenen Kosten und eine anschließende Zwangsvollstreckung. Dadurch werde zumindest mittelbar auch die Existenz des Mieters gefährdet.

14

Da es sich hierbei um eine Problematik von grundsätzlicher Bedeutung handle, sei bei Zurückweisung der Berufung die Zulassung der Revision angezeigt.

15

Die Beklagte beantragt,

16

das Urteil des Landgerichts Lübeck vom 10.11.2020 abzuändern und die Klage abzuweisen.

17

Die Klägerin beantragt,

18

die Berufung zurückzuweisen.

19

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

20

Das Landgericht habe in der angefochtenen Entscheidung darauf hingewiesen, dass Art. 240 § 2 EGBGB ausdrücklich nur einen Kündigungsschutz enthalte, und dies auch unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung untermauert. Danach sei es gerade nicht Sinn und Zweck des Gesetzes, eine Stundung des Mietzinses zu bewirken. Dies entspreche auch der bisherigen instanzgerichtlichen Rechtsprechung. Letztlich sei diese Rechtsprechung auch durch die Einführung des Art. 240 § 7 EGBGB bestätigt worden. Denn obgleich der Gesetzgeber erneut Regelungen zu den mietvertraglichen Folgen der Pandemie erlassen habe, habe er keine Stundungsregelungen getroffen.

21

Auch die Ausführungen des Landgerichts im Hinblick auf eine Störung der Geschäftsgrundlage seien zutreffend. Insbesondere habe die Klägerin die Immobilie fremdfinanziert und müsse demgemäß weiterhin ihren Darlehensverpflichtungen gegenüber ihrer Bank nachkommen. Daher hätte die Klägerin selbst in Kenntnis der Pandemie keinen anderen Vertrag geschlossen, da fehlende Mieteinnahmen dazu führen würden, dass die Klägerin ihre Darlehen bei der Bank nicht tilgen könnte und letztlich zum Verkauf der Immobilie gezwungen würde.

22

Im Übrigen habe die Beklagte nach wie vor nicht dargelegt, weshalb ihr ein Festhalten am Vertrag unzumutbar sei. Nach der Gesetzesbegründung sei es nicht ausreichend,

lediglich Umsatzeinbußen darzulegen. Es müssten auch sonstige Erleichterungen wie öffentliche oder sonstige Zuschüsse Dritter oder etwa Kurzarbeitergeld berücksichtigt werden. Die einzigen Zahlen, die die Beklagte bisher vorgetragen habe, bezögen sich auf einen angeblichen Umsatzeinbruch im April 2020 und auf einen Beleg über Soforthilfe. Diese Zahlen seien schon nicht verifizierbar, da sie weder von einem Steuerberater stammten, noch mit irgendwelchen Belegen versehen worden seien.

II.

23

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

24

Das Landgericht hat in seiner angefochtenen Entscheidung zu Recht einen Anspruch der Klägerin aus § 535 Abs. 2 BGB bejaht.

25

Zutreffend hat es angenommen, dass Art. 240 § 2 EGBGB keine Stundung des Mietzinses bewirkt.

26

Das Recht auf Gewährung rechtlichen Gehörs der Beklagten dürfte insofern, entgegen den Ausführungen in der Berufungsbegründung, nicht verletzt worden sein. So hat das Landgericht ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 29. September 2020 der Beklagten folgenden Hinweis erteilt:

27

„Das Gericht weist darauf hin, dass vorliegend die Mieten der Beklagten entsprechend des § 2 EGBGB fällig sein dürften. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in dem Gesetzesentwurf mit Drucksache 19/18110 das Ziel und die Probleme der Abminderung der Folgen der Covid-19-Pandemie beschrieben, hat ausdrücklich hierzu ebenfalls ausdrücklich ausgeführt, dass die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete im Grundsatz beibehalten bleibt. Darüber hinaus bestünde ein Leistungsverweigerungsrecht ausschließlich für Vermieter und Kleinstunternehmer. Der Gesetzgeber geht insofern offensichtlich davon aus, dass die Mietzahlung der Mieter weiter fällig ist und somit auch einklagbar ist.“

28

Diese Auffassung des Landgerichts ist auch inhaltlich zutreffend. Es entspricht der einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum, dass die Mieten für die Monate April bis Juni 2020 weiter einklagbar sind. Dies ergibt sich schon unmittelbar aus der eindeutigen Gesetzesbegründung:

29

„Die Regelung stellt eine zeitlich begrenzte Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass eine Leistungsunfähigkeit aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen des Ausbleibens der (rechtzeitigen) Leistung befreit, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruht (vergleiche BGH, Urteil vom 4. Februar 2015, Aktenzeichen VIII ZR 175/14, 22). Die Vorschrift erfasst nur Zahlungsrückstände, die vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen. In diesem Zeitraum sind erhebliche wirtschaftliche Verwerfungen durch die COVID-19-Pandemie zu befürchten, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz erfordern. Würde diese Ausnahme nicht geschaffen, wäre zu erwarten, dass infolge des Ausmaßes der wirtschaftlichen Einbußen eine große Anzahl von Personen nicht in der Lage wäre, in dieser vorübergehenden Zeit die Miete weiterhin fristgerecht zu bezahlen und deswegen Kündigungen befürchten müssten. Mieter erhalten kein Leistungsverweigerungsrecht nach der Grundregel des § 1. Sie

bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können gegebenenfalls auch in Verzug geraten. Der Eingriff in die Rechte des Vermieters ist damit geringer, da die Regelung lediglich sein sekundäres Recht zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs für einen moderaten Zeitraum beschränkt. Umgekehrt wiegt regelmäßig das Interesse der Mieter schwer: Der angemietete Wohnraum stellt für die Mieter regelmäßig ihre Heimstatt dar, für Gewerbemieter sind die angemieteten Räume und Flächen Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit. Es handelt sich um eine den Besonderheiten des Mietverhältnisses ausgewogen Rechnung tragende Sonderregelung, die dem Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses den Vorzug gibt. Dies rechtfertigt es, von einer speziellen Härteklausel abzusehen. In ganz besonders gelagerten Einzelfällen kommt ein Rückgriff auf Treu und Glauben in Betracht.“ (BT-Drs. 19/18110, 35-36)

30

In der Gesetzesbegründung findet sich also bereits eine Abwägung entsprechend der von der Beklagten vorgetragene Argumentation. Statt eines gänzlichen Ausschlusses der Mietzahlungsverpflichtung oder einer Stundung wurde allerdings im Ergebnis der für den Vermieter weniger intensive Eingriff des Ausschlusses des Kündigungsrechts gewählt.

31

Das OLG Dresden hat hierzu am Rande einer Entscheidung wie folgt ausgeführt:

32

„Der Regelung in Art. 240 § 2 EGBGB kann keine Sperrwirkung dahin entnommen werden, dass sie Auswirkungen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie auf das Bestehen oder den Umfang der Verpflichtung zur Zahlung der Miete für Räume ausschließen würde, in denen Geschäfte betrieben werden, welche von den staatlichen Maßnahmen betroffen sind. Die Annahme einer Sperrwirkung würde voraussetzen, dass mit der Vorschrift des Art. 240 § 2 EGBGB eine (abschließende) Regelung dieser Frage getroffen wurde, was aber nicht zutrifft (ebenso LG Mönchengladbach NZM-info Heft 22/2020, V = BeckRS 2020, 30731 Rn. 39; LG München I NZM 2021, 194 Rn. 53 ff.; Zehelein NZM 2020, 390 [401]; Streyl NZM 2020, 817 [823]; Brinkmann/Thüsing NZM 2021, 5 [9 f.]; Warmuth COVuR 2020, 16 [17]; aA LG München II Urt. v. 6.10.2020 – 13 O 2044/20, BeckRS 2020, 34263 Rn. 22; Jung JZ 2020, 715 [723]).

33

Unmittelbar wird dort nur eine Beschränkung des Kündigungsrechts wegen Zahlungsverzugs des Mieters geregelt. Regelungen zum Bestehen und zur Höhe der Miete enthält die Vorschrift nicht. Eine klarstellende Erklärung, dass damit keine Aussage über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Höhe der Miete in bestehenden Mietverträgen getroffen wird, wurde vom BMJV auf seiner Homepage veröffentlicht (Text bei Streyl NZM 2020, 817 [823]).

34

Letztlich spricht auch die seit dem 31.12.2020 geltende Vorschrift des Art. 240 § 7 EGBGB gegen eine Sperrwirkung von Art. 240 § 2 EGBGB.“

35

(NJW 2021, 953 Rn. 26, 27, beck-online)

36

Auch in der Kommentarliteratur wird dies so gesehen:

37

„Durch den zeitweiligen Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit auf der Grundlage von Abs. 1 S. 1 werden aber keine weitergehenden Rechte oder Ansprüche des Mieters begründet. Insbesondere steht dem Mieter betreffend die jeweilige Miete im Zeitraum von 1.4. bis zum 30.6.2020 – anders als in Fällen des Art. 240 § 1 (vgl. → Art. 240 § 1 Rn. 1 ff.) kein Leistungsverweigerungsrecht zu (BT-Drs. 19/18110, 36), sodass die Mietzahlungen vertragsgemäß fällig werden. Dies führt dazu, dass beim Verstreichen des jeweiligen Fälligkeitstermins der Mieter (iE → BGB § 556b Rn. 1 ff.) automatisch in Verzug gerät (BT-Drs. 19/18110, 36). Der Vermieter ist auch durch Art. 240 § 2 nicht daran gehindert, die fällig gewordenen Ansprüche titulieren zu lassen (vgl. LG Frankfurt a.M. GE 2020, 1252).“

38

(BeckOK BGB/Wiederhold, 57. Ed. 1.2.2021, EGBGB Art. 240 § 2 Rn. 9)

39

An anderer Stelle heißt es hierzu:

40

„Die Norm hindert weder das Fälligwerden der Mietforderungen, noch wirkt sie sich sonst auf deren Durchsetzbarkeit aus. Nichtzahlung führt, vorbehaltlich des § 286 Abs. 4 BGB, zum Verzug, damit zur Verzinsungspflicht und zum Anspruch auf Ersatz des Verzögerungsschadens (→ Rn. 20, → Rn. 28, → Rn. 35). Auf der anderen Seite schließt Art. 240 § 2 Abs. 1 bestehende pandemiebedingte Einwendungen des Mieters gegen die Zahlungspflicht nicht aus (→ Rn. 6 f.). Um den mieterschützenden Zweck der Norm zu erreichen, ist es geboten, dem Vermieter auch die Ausübung solcher Rechtsbehelfe temporär zu untersagen, die auf dem privilegierten Zahlungsverzug gründen und das Gebrauchsrecht des Mieters, das ihm der Gesetzgeber ja gerade erhalten wollte, gefährden. Das gilt insbesondere für die Rechte, die Leistung zu verweigern (s. §§ 273, 320, 321 BGB). Der Vermieter bleibt, trotz der nicht gezahlten Miete, zur Leistung verpflichtet und schuldet daher grundsätzlich auch die Versorgung mit Wärme etc (→ BGB § 535 Rn. 88 ff.).“

41

(MüKoBGB/Häublein, 1. Aufl. 2020, EGBGB Art. 240 § 2 Rn. 38)

42

In dem Aufsatz „Coronavertragsrecht – Sonderregeln für Verbraucher und Kleinstunternehmen“ von Schmidt-Kessel/Möllnitz wird die Gesetzeslage bereits im Jahre 2020 entsprechend zusammengefasst:

43

„Aufgrund der teilweise irreführenden Berichterstattung ist der Hinweis geboten, dass die Regelung weitere Rechtsfolgen nicht vorsieht. Insbesondere begründet Art. 240 § 2 EGBGB – anders als Art. 240 §§ 1, 3 EGBGB – keine Einschränkungen von Durchsetzbarkeit oder Fälligkeit durch Leistungsverweigerungsrechte oder gesetzliche Stundung. Erst recht bleiben die Forderung selbst sowie der Verzug mit ihr unberührt. Auch Verzögerungsschäden oder Verzugszinsen werden durch die Neuregelung nicht ausgeschlossen.“

44

(NJW 2020, 1103 (1106) beck-online)

45

Auch einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Gewerbemietsache hat das Landgericht zu Recht abgelehnt und führt dies mit überzeugender Begründung aus.

46

Obgleich die Beklagte nicht zur Mangelhaftigkeit des Objekts vorgetragen hat, war dies von Amts wegen zu prüfen, da in der Zurückbehaltung des Mietzinses sowohl die konkludente Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts als auch einer Minderung gesehen werden könnte.

Der Mietgegenstand war auch nach der hier vorzunehmenden Einzelfallbetrachtung nicht mangelhaft i.S.d. § 536 BGB. Die Folgen des Lockdowns lassen sich nicht der im Rahmen von § 536 Abs. 1 S. 1 BGB maßgeblichen Risikosphäre des Vermieters zuordnen.

47

Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht aus dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck:

48

§ 1 des Pachtvertrags lautet auszugsweise:

49

„Verpachtet werden zum Betrieb eines Hotels im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungen die Liegenschaft (...), bebaut mit einem Hotel, einschließlich teilweise der dazu gehörenden Außenanlagen einschließlich Kfz-Stellplätzen ohne Garagen.“

50

§ 2 des Pachtvertrags lautet auszugsweise:

51

„Der Pächter wird alle für die Aufnahme und den laufenden Betrieb eines Hotels erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einholen und diese ständig aufrechterhalten.“

52

Sollte es aufgrund späterer Rechtsänderungen und auf deren Grundlage ergehender Verwaltungsakte erforderlich werden, das Objekt zur Aufrechterhaltung der Betriebsgenehmigung baulich nachzurüsten oder anzupassen, trägt der Pächter sämtliche damit verbundenen Kosten, es sei denn, derartige Maßnahmen wären bereits bei Abschluss dieses Vertrages nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich gewesen.“

53

§ 12 des Pachtvertrags lautet auszugsweise:

54

„Für die Pächterin besteht jederzeitige Betriebspflicht für das Objekt.“

55

§ 13 des Pachtvertrags lautet auszugsweise:

56

„Die Verpächter haften ferner nicht für Beeinträchtigungen der Nutzung des Objekts durch äußere Umstände wie z.B: Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperrungen, Beeinträchtigungen durch bauliche oder lärmende Maßnahmen Dritter in der Nachbarschaft, (...) außer im Falle, dass diese auf von den Verpächtern veranlasste Maßnahmen zurückgehen, die von der Pächterin nicht nach gesetzlichen Vorschriften oder Regelungen dieses Vertrages zu dulden sind.“

57

Aus diesen Regelungen ergibt sich, dass ein objektiver Empfänger die Erklärung des Verpächters nicht so verstehen konnte, dass die vereinbarte Nutzung unter allen erdenklichen Umständen gewährleistet werden sollte. Vielmehr sollte der Pächter bei später eintretenden Rechtsänderungen ausdrücklich auch das Kostenrisiko eventuell notwendiger Veränderungen und das Risiko von Nutzungsbeeinträchtigungen durch äußere Umstände tragen.

58

Mit zutreffender Begründung hat das Landgericht auch ausgeführt, dass der Anspruch der Klägerin nicht nach §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB erloschen ist.

59

Auch die Ausführungen des angefochtenen Urteils zu einem möglichen Wegfall der Geschäftsgrundlage halten einer rechtlichen Überprüfung stand. Die Beklagte hat sich auf einen solchen Anspruch erstinstanzlich nicht berufen und hat ausschließlich zu Liquiditätsengpässen vorgetragen. Trotz vorgerichtlicher Aufforderung durch die Klägerin hat sie auch nicht zur Unzumutbarkeit i.S.d. § 313 Abs. 1 BGB vorgetragen. Zudem hat sie in ihrer Berufung ausschließlich die vermeintlich fehlerhafte Anwendung von Art. 240 § 2 EGBGB gerügt. Hat das Erstgericht, wie vorliegend, die Klageabweisung hinreichend deutlich auf mehrere selbstständig tragende Erwägungen gestützt, so muss die Berufungsbegründung jede tragende Erwägung angreifen (MüKoZPO/Rimmelpacher, 6. Aufl. 2020 Rn. 44, ZPO § 520 Rn. 44). Diesen Anforderungen wird die Berufungsschrift in Bezug auf einen Anspruch aus § 313 Abs. 1 BGB nicht gerecht, so dass eine erneute Überprüfung der rechtlichen Ausführungen des Landgerichts zu diesem Punkt nicht geboten war.

60

Aus den obigen Ausführungen zur Fälligkeit des Mietzinses und dem Verzug der Beklagten ergibt sich, dass auch die Verurteilung zu außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten gem. §§ 286, 288 BGB nicht zu beanstanden ist.

61

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

62

Die Revision war zuzulassen, da diese zur Fortbildung des Rechts und Vereinheitlichung der Rechtsprechung geboten ist, § 543 Abs. 2, Nr. 1 ZPO.