

# Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 275, 313, 326, 536 BGB

- 1. Das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Pachtsache trägt keine der beiden Pachtvertragsparteien, da die enttäuschte Gewinnerwartung des Pächters beruhend auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie wie einer Betriebsschließung für einen gewissen Zeitraum über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinausgeht (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, Rn. 55, BGHZ 232, 178).**
- 2. Ob dem Mieter/Pächter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf daher einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (§ 313 Abs. 1 BGB). Eine pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen an dieses normative Tatbestandsmerkmal der Vorschrift nicht gerecht.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 31.01.2022, Az.: 5 O 58/21

### **Tatbestand:**

Die Parteien waren durch Pachtvertrag vom 10.09.2015 und Nachtrag vom 11.09.2015 bis zum 31.07.2020 über eine Immobilie sowie eine darin befindliche Ballettschule miteinander verbunden. Die Pacht betrug zunächst 9.000,- €. Ab dem Jahr 2020 betrug sie 9.445,- € aufgrund einer im Nachtrag zum Pachtvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel.

Ab dem 16.03.2020 durfte die Ballettschule aufgrund eines Erlass der Landesregierung NRW vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie nicht mehr betrieben werden. Die Pächterin zahlte die Pacht für den Monat Mai 2020 nicht. Sie kündigte das Pachtverhältnis fristlos zum 31.07.2020. Die Parteien einigten sich sodann über die Beendigung des Vertrages. Die Klägerin behielt von der geleisteten Kautions 9.445,- € wegen der für Mai 2020 ausstehenden Pachtzahlung ein. Für die gesamte Zeit des so genannten Lockdowns vereinnahmte die Pächterin Mitgliederbeiträge der Ballettschüler und Ballettschülerinnen. Sie sicherte den Schülern und Schülerinnen zu, dass die Stunden nachgeholt würden. Dazu kam es aufgrund der Kündigung nicht mehr. Die Auszahlung der Gehälter der Ballettlehrer und -lehrerinnen als freie Mitarbeiter wurde eingestellt. Diese konnten Kurzarbeitergeld beantragen.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Die Pächterin hat keinen Anspruch gegen die Verpächterin auf Zahlung von 9.445,- € aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB oder einer anderen Anspruchsgrundlage. Denn der Pachtvertrag stellt einen rechtlichen Grund für die Verpächterin für das Behaltendürfen dieses Betrages dar. Die Verpächterin hat einen Anspruch auf Zahlung der Pacht für Mai 2020 i.H. des von ihr einbehaltenen Betrages.

1. Die Pacht war in dem Streitgegenständlichen Zeitraum nicht nach den §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 BGB gemindert, weil die Betriebsschließung nicht zu einem Mangel des Pachtgegenstands i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB führte. (...) (vgl. BGH, Urt. v. 12.01.2022 – XII ZR 8/21, Rn. 30).

Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen erst während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs eines gewerblichen Mietobjekts, kann auch dies einen Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjektes in Zusammenhang steht. Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters. (...) (vgl. BGH, a.a.O., Rn. 31).

a) (...) Die mit einer Schließungsanordnung verbundene Gebrauchsbeschränkung der Pächterin beruhte damit nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts. Die behördlich angeordnete Geschäftsschließung knüpft allein an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an, der die Gefahr einer verstärkten Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus begünstigt und der aus Gründen des Infektionsschutzes untersagt werden sollte. Durch den Erlass der Landesregierung wird jedoch weder der Pächterin die Nutzung der angemieteten Geschäftsräume im Übrigen noch der Verpächterin tatsächlich oder rechtlich die Überlassung der Mieträumlichkeiten verboten. Das Mietobjekt stand daher trotz der Schließungsanordnung weiterhin für den vereinbarten Mietzweck zur Verfügung (vgl. BGH, a.a.O., Rn. 34).

b) Das Vorliegen eines Mangels i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt sich auch nicht daraus, dass die Parteien im vorliegenden Fall nicht eine Immobilie zum Betrieb der Ballettschule, sondern eine Immobilie nebst einer darin befindlichen Ballettschule angemietet haben. Der Umfang der mit der Vereinbarung eines Mietzwecks übernommenen Leistungspflicht des Vermieters ist grds. durch Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont aus Sicht eines Mieters gem. §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Ohne besondere Umstände gehören nur rechtliche Umstände, die die körperliche Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mietsache betreffen oder Einfluss auf sie haben, zu der vom Vermieter geschuldeten Leistung (vgl. BGH, a.a.O., Rn. 36). Für öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen, Verbote oder Gebrauchshindernisse, die sich aus betriebsbezogenen Umständen ergeben oder in der Person des Mieters ihre Ursache haben, hat der Vermieter hingegen ohne eine anderslautende Vereinbarung nicht einzustehen (vgl. BGH, a.a.O.). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Pächterin eine bereits bestehende Ballettschule angemietet hat. Denn ausweislich des Pachtvertrages hat die Verpächterin während der Mietzeit keine über die Ermöglichung der vorgesehenen Nutzung hinausgehende Pflicht übernommen.

c) Eine Mangelhaftigkeit der Mietsache lässt sich auch nicht damit begründen, dass durch die behördliche Schließungsanordnung faktisch der Zugang zu den Mieträumen für potentielle Kunden der Pächterin verhindert oder beschränkt war. (...) (vgl. BGH, a.a.O., Rn. 34).

2. Die Pächterin ist auch nicht deshalb von ihrer Verpflichtung zur Mietzahlung befreit, weil der Verpächterin ihre vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung der Pachtsache ganz oder teilweise unmöglich gewesen wäre (§§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB). (...)

3. Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie beruht, kommt zwar grds. ein Anspruch des Mieters bzw. Pächters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB in Betracht. Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen der Vorschrift jedoch nicht vor.

a) Durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen weitreichenden Beschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens hat sich die Geschäftsgrundlage für den zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag zunächst schwerwiegend geändert (§ 313 Abs. 1 BGB). (...)

Keine der Parteien hatte bei Abschluss des Pachtvertrages im Jahr 2015 die Vorstellung, während der vereinbarten Mietzeit werde es zu einer Pandemie und damit verbundenen erheblichen hoheitlichen Eingriffen in den Geschäftsbetrieb der Pächterin kommen, durch die die beabsichtigte Nutzung der Mieträume eingeschränkt wird. Von den vielfältigen Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie wie Geschäftsschließungen, Kontakt- und Zugangsbeschränkungen und der damit verbundenen massiven Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland während des 1. Lockdowns im Frühjahr 2020 ist im vorliegenden Fall die so genannte große Geschäftsgrundlage betroffen. Darunter versteht man die Erwartung der vertragsschließenden Parteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrags nicht etwa durch Revolution, Krieg, Vertreibung, Hyperinflation oder eine (Natur-)Katastrophe ändern und die Sozialexistenz nicht erschüttert werde (vgl. OLG München, Beschl. v. 17.02.2021 – 32 U 3358/20, Rn. 14, 15). Diese Erwartung der Parteien wurde dadurch schwerwiegend gestört, dass die Pächterin aufgrund des Erlasses des Landes NRW zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie die Ballettschule ab dem 13.03.2020 schließen musste.

Dafür, dass bei einer zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie behördlich angeordneten Betriebsschließung die tatsächliche Voraussetzung des § 313 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen einer schwerwiegenden Störung der Geschäftsgrundlage erfüllt ist, spricht auch die im Miet- und Pachtrecht vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3328) eingeführte Vorschrift des Art. 240 § 7 EGBGB. (...)

Die Vorschrift ist im vorliegenden Fall auch anwendbar. Sie gilt nach Abs. 1 für Mietverhältnisse über Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind (§ 578 Abs. 1, 2 BGB), damit also Gewerbemietverhältnisse. Nach Abs. 2 ist die Regelung auf Pachtverträge (§ 581 BGB) entspr. anwendbar (BeckOGK/Siegmund, 01.10.2021, EGBGB Art. 240 § 7 Rn. 14). Um einen solchen Vertrag handelt es sich vorliegend, auch wenn er neben einer Immobilie eine bereits bestehende Ballettschule zum Gegenstand hat. Hintergrund der Vorschrift ist das Problem, dass der Gewerbemieter (bzw. -pächter) – anders als der Wohnraummietler – regelmäßig kalkuliert, dass er Einnahmen aus der Nutzung des Mietobjektes erzielt, die ihn in die Lage versetzen, (auch) die Mietzahlungen zu finanzieren. Die kurzfristig behördlich angeordneten Betriebsuntersagungen und -beschränkungen entzogen und entziehen vielen (nicht allen) Gewerbemieter jedoch – von einem Tag auf den anderen – weitgehend ersatzlos die Basis für die Erzielung von Einnahmen (vgl. BeckOGK/Siegmund, 01.10.2021, EGBGB Art. 240 § 7 Rn. 4). Die Vorschrift verfolgt das erklärte Ziel, Unsicherheiten über die Anwendbarkeit des mietrechtlichen und allgemeinen Leistungsstörungsrechts – insbes. § 536 BGB und die Vertragsanpassung nach § 313 BGB – zu beseitigen und die

Verhandlungsposition der Gewerbemieter zu stärken (vgl. BeckOGK/Siegmund, 01.10.2021, EGBGB Art. 240 § 7 Rn. 7). Vor dem Hintergrund dieses Sinns und Zwecks der Vorschrift überzeugt das Argument nicht, auf die übernommene Ballettschule sei die Vorschrift nicht anwendbar.

b) Die Pächterin hat im vorliegenden Fall nicht vertraglich das alleinige Verwendungsrisiko für den Fall einer pandemiebedingten Schließung der Ballettschule übernommen.

Für eine Berücksichtigung der Regelungen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ist zwar grds. insoweit kein Raum, als es um Erwartungen und um Umstände geht, die nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer der Parteien fallen sollen (vgl. OLG München, Beschl. v. 17.02.2021 – 32 U 6358/20, Rn. 22). Eine solche vertragliche Risikoverteilung bzw. Risikoübernahme schließt für die Vertragspartei regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei Verwirklichung dieses Risikos auf eine Störung der Geschäftsgrundlage zu berufen (BGH, a.a.O., Rn. 49).

Eine entspr. Vereinbarung ist durch Auslegung der getroffenen Vertragsvereinbarungen zu ermitteln. Soweit die Verpächterin meint, vorliegend ergebe sich aus dem Pachtvertrag, dass die Pächterin sämtliche Risiken betreffend den Pachtgegenstand zu tragen hat, kann dem nicht gefolgt werden. Ziff. 3.6 a Pachtvertrag bezieht sich nach ihrem eindeutigen Wortlaut auf weitere behördliche Genehmigungen zum Betrieb der Ballettschule. Nur für Umstände, die in der Person oder sonst in der Risikosphäre der Pächterin begründet liegen, soll die Pächterin nach der Vorschrift eintreten müssen. Die übrigen Vorschriften des Pachtvertrages betreffen den Zustand und den Betrieb der Ballettschule. Daraus kann nicht geschlossen werden, dass die Pächterin das alleinige Risiko dafür übernehmen wollte, die Mietsache nicht vertragsgemäß verwenden zu können.

c) Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte kann auch davon ausgegangen werden, dass die Parteien den Mietvertrag mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten, wenn sie bei Vertragsschluss im Jahr 2015 die Möglichkeit einer Pandemie und die damit verbundene Gefahr einer hoheitlich angeordneten Betriebsschließung vorausgesehen und bedacht hätten. Es ist anzunehmen, dass redliche Mietvertragsparteien für diesen Fall das damit verbundene wirtschaftliche Risiko nicht einseitig zulasten des Mieters geregelt, sondern in dem Vertrag für diesen Fall eine Möglichkeit zur Mietanpassung vorgesehen hätten (BGH, a.a.O., Rn. 52; OLG München, Beschl. v. 17.02.2021 – 32 U 6358/20, Rn. 33).

d) Allein der Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB berechtigt jedoch noch nicht zu einer Vertragsanpassung. Vielmehr verlangt die Vorschrift als weitere Voraussetzung, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbes. der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. (...) Deshalb kommt eine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn ihm ein unverändertes Festhalten an der vertraglich vereinbarten Miethöhe unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung zumutbar ist (BGH, a.a.O.).

So liegt der Fall hier. Zwar trägt vorliegend keine der beiden Pachtvertragsparteien das Risiko einer pandemiebedingten Gebrauchsbeschränkung der Mietsache allein, da die enttäuschte Gewinnerwartung des Pächters beruhend auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie für eine Betriebsschließung für einen gewissen Zeitraum über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinausgeht (BGH, a.a.O., Rn. 55). Ob dem Mieter/Pächter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, bedarf daher einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche

Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind (§ 313 Abs. 1 BGB). Eine pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen an dieses normative Tatbestandsmerkmal der Vorschrift nicht gerecht (BGH, a.a.O., Rn. 57).

Bei der vorzunehmenden Abwägung ist zunächst von Bedeutung, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind (BGH, a.a.O., Rn. 58). Zur Vermeidung einer Überkompensation sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urt. v. 11.10.1994 – XI ZR 189/93, Rn. 22). Schließlich sind auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine wirtschaftlichen Nachteile der Pächterin ersichtlich. Nach dem unstreitigen Sachverhalt hat sie keine wirtschaftlichen Verluste erlitten, da sie die Beiträge der Schüler und Schülerinnen weiterhin vereinnahmt, die Auszahlung der Gehälter an die Lehrer und Lehrerinnen demgegenüber jedoch eingestellt hat. Auch ansonsten hat die Pächterin keine Nachteile vorgetragen, die eine Anpassung des Vertrags rechtfertigen.