

Titel:

Vertragsanpassung bei Schließung der Geschäftsräume infolge der Corona-Pandemie

Normenkette:

BGB § 313 Abs. 1, § 535

Leitsätze:

1. Im Passivprozess hat das Gericht auf die Einrede der Störung der Geschäftsgrundlage, gemäß § 313 Abs. 1 BGB, den zutreffenden Anspruch selbst festzusetzen. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Im Falle der behördlich angeordneten Schließung eines Geschäftsraums zur Eindämmung der Coronapandemie ist es gerechtfertigt, dass Mieter und Vermieter das Risiko solidarisch tragen. Dies führt zur Halbierung des Mietzinses für den Zeitraum der angeordneten Schließung. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

gewerbliches Mietverhältnis, Mietzins, Vertragsanpassung, Corona, Schließung, Geschäftsraum, Risiko, Unzumutbarkeit

Fundstellen:

ZfIR 2021, 141

BeckRS 2020, 29556

LSK 2020, 29556

ZMR 2021, 235

Tenor

I. Die Beklagten werden samtvorbundlich verurteilt, an den Kläger 16.875,00 € nebst Zinsen i. H. v. 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 3.750,00 € seit dem 04.04.2020, aus 5.625,00 € seit dem 07.05.2020 sowie aus weiteren 7.500,00 € seit dem 04.06.2020 zu bezahlen. Die Beklagten werden samtvorbundlich verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Kosten i. H. v. 887,02 € nebst Zinsen hieraus i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab 13.06.2020 zu bezahlen.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Den Beklagten bleibt die Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren vorbehalten.

IV. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger ein Viertel und die Beklagten samtvorbundlich drei Viertel.

V. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung i. H. v. 20.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Für die Beklagten ist das Urteil im Kostenausspruch vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch die Beklagten durch Sicherheitsleistung i. H. v. 100% der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagten vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

1

Der Kläger macht im Rahmen eines Urkundenprozesses ausstehenden Mietzins geltend.

2

Mit Vertrag vom 13.10.2011 vermietete der Kläger an die Beklagte zu 1 geschäftlich zu nutzende Räume im Anwesen S. Straße 22 in M., zunächst bis 28.02.2017 (Anlage K 1).

3

Die Beklagte zu 2 ist die Komplementärs GmbH der Beklagten zu 1. Die Beklagte zu 1 nutzte die gemieteten Räume als Galerie für künstlerische Fotografien.

4

Das Mietverhältnis wurde um fünf weitere Jahre ab dem 28.02.2017 verlängert (Anlage K 2).

5

Derzeit hat die Beklagte zu 1 einen Mietzins i. H. v. 7.000,00 € sowie Vorauszahlungen auf die Nebenkosten i. H. v. 500,00 € zu zahlen.

6

Die Beklagte zu 1 zahlte für die Monate April bis Juni 2020 nichts. Die Beklagte zu 1 berief sich hierfür auf die sogenannte Corona-Krise und wies auf Artikel 240 § 2 EGBGB hin.

7

Die vermieteten Räumlichkeiten waren aufgrund der Ziffer 4 der Allgemeinverfügung der Bayerischen Staatsministerien für Gesundheit und Pflege sowie für Familie, Arbeit und Soziales vom 16.03.2020 in der Zeit zwischen dem 18.03. und dem 26.04.2020 geschlossen.

8

Die Beklagten sind der Meinung, aufgrund der sogenannten Corona-Pandemie und aufgrund der Allgemeinverfügung sei die Vertragsgrundlage gemäß § 313 BGB anzupassen.

9

Der Kläger weist darauf hin, dass die Beklagte zu 1 keine Vertragsanpassung geltend gemacht hat. Darüber hinaus sei eine Zurückbehaltung des Mietzinses nach § 12 des Mietvertrags ausgeschlossen.

10

Die Klageseite stellte im Termin vom 14.09.2020 den Antrag aus dem Schriftsatz vom 12.06.2020:

1. Die Beklagten werden samtvorbundlich verurteilt, an den Kläger 22.500,00 € nebst Zinsen i. H. v. 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 7.500,00 € seit dem 04.04.2020 und aus weiteren 7.500,00 € seit dem 07.05.2020 sowie aus weiteren 7.500,00 € seit dem 04.06.2020 zu bezahlen.

2. Die Beklagten werden samtvorbundlich verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Kosten i. H. v. 1.242,84 € nebst Zinsen i. H. v. 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.

11

Die Beklagten beantragen,

Die Klage wird abgewiesen.

12

Die Beklagten sind der Meinung, dass aufgrund der besonderen Umstände § 313 BGB jedenfalls für die Zeit der Schließung anwendbar ist. Der Beklagten zu 1 sei aufgrund der Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zumutbar gewesen.

13

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen werden.

Entscheidungsgründe

14

Die zulässige Klage ist weitgehend begründet.

15

1. Der Kläger hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Mietzinszahlung für die Monate April bis Juni 2020 aus dem Mietvertrag i.V. m. §§ 535 BGB; 128 HGB i. H. v. 22.500,00 €.

16

2. Der Anspruch ist jedoch gemäß § 313 Abs. 1 BGB anzupassen.

17

a) Grundsätzlich gibt § 313 Abs. 1 BGB jedoch nur einen Anspruch auf Vertragsverhandlungen. Die Vertragsverhandlungen verliefen jedoch im vorliegenden Fall negativ. Zumindest zum Zeitpunkt des Endes der mündlichen Verhandlung haben die Parteien ihre Standpunkte klar gemacht. Eine Übereinstimmung gab es nicht.

18

Im Passivprozess kann § 313 BGB einredeweise geltend gemacht werden. Dies bedeutet, dass das Gericht den zutreffenden Anspruch auf der Grundlage der Anwendung des § 313 Abs. 1 BGB direkt festlegen kann (Palandt-Grüneberg, Kommentar zum BGB, 79. A. § 313, Rn 41).

19

b) Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 313 Abs. 1 BGB liegen vor.

20

Die Vorschrift lautet:

„Haben sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.“

21

aa) Eine schwerwiegende Veränderung der Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, liegt vor. Die schwerwiegende Veränderung liegt in der vollständigen behördlichen Schließung der gemieteten Räume.

22

Damit konnte die Beklagte zu 1 ihre Geschäftstätigkeit im Zeitraum vom 18.03.2020 bis 26.04.2020 überhaupt nicht mehr entfalten.

23

Eine vollständige Schließung der Geschäftsräume haben die Parteien erkennbar nicht in die Grundlage ihres Vertrags mit einbezogen. Der vorliegende Fall stellt nach Überzeugung des Gerichts tatsächlich einen extremen Ausnahmefall (entgegen den Ausführungen im Schriftsatz der Klageseite vom 20.07.2020, Seite 4, untere Mitte) dar.

24

bb) Die Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls führt hier zu einer Vertragsanpassung.

25

Die Schließung der Geschäftsräume stand nicht im Risikobereich des Mieters. Es wurde nicht etwa eine Schließung seitens der Behörden angeordnet, weil Umstände in der Person des Gewerbetreibenden vorliegen, die dessen Zuverlässigkeit anzweifeln lassen würden, oder dass die Räume zu dem Gewerbe, das der Mieter durchführt, nicht geeignet wären. Vielmehr liegt eine Allgemeinverfügung vor. Es mussten sämtliche Geschäfte - mit einzelnen Ausnahmen - in dem Zeitraum vom 18.03.2020 bis 26.04.2020 im Freistaat Bayern schließen.

26

Ein solches Risiko hat nach dem Vertragstext keine der Parteien übernommen.

27

Hierauf weist die Ziffer 4 des § 1 des Mietvertrages hin:

„Alle eventuellen Umbaumaßnahmen obliegen dem Mieter. Alle mit dem Betrieb des Mieters in den vermieteten Räumlichkeiten zusammenhängenden behördlichen Auflagen oder Forderungen sind vom Mieter auf seine Kosten beizubringen und zu erfüllen. Dies gilt auch für künftige Auflagen oder ähnliches.“

28

Gemeint sind hiermit behördliche Auflagen oder Forderungen, die mit dem Betrieb des Mieters zusammenhängen. Die hier vorliegende betriebliche Schließung hat jedoch nichts mit dem individuellen

Geschäftsbetrieb der Beklagten zu 1 zu tun. Es liegt eine sogenannte Allgemeinverfügung für den gesamten Freistaat Bayern vor.

29

Eine Ausweichmöglichkeit, etwa durch einen Onlinehandel für die Kunstfotografien sieht das Gericht in nennenswertem Umfang jedenfalls nicht. Die Beklagtenseite hat plausibel dargetan, dass der Kundenkreis der Beklagten zu 1 einen möglichen Kaufgegenstand persönlich optisch in Augenschein nehmen möchte. Dies hat das Gericht überzeugt. Bei Kunstfotografien kann der potentielle Käufer aufgrund einer Abbildung auf der Homepage der Beklagten nicht die nötige Entscheidung zum Kauf treffen.

30

cc) Der vorliegende Fall ist mit einer Störung des Verwendungszwecks umschrieben. Hier sind zum Mietrecht einzelne Fälle entschieden worden (Palandt-Grüneberg a.a.O. § 313, Rn 36 m.w.N.). Die Entscheidungen der Kommentierung umfassen jedoch immer das individuelle Risiko der Verwendungsmöglichkeit des einzelnen Mieters: Dadurch unterscheiden sich diese Fälle vom vorliegenden Rechtsstreit. Die Schließung infolge der Pandemie betrifft nicht die Beklagte zu 1) allein, sondern sämtliche Verkaufsgeschäfte im Freistaat Bayern, die nicht Güter des täglichen Bedarfs anbieten. Eine derartige Schließung ist während der letzten Jahrzehnte nicht vorgekommen.

31

Das Gericht hält es daher für gerechtfertigt, dass Vermieter und Mieter gleichermaßen in solidarischer Weise dieses Risiko tragen sollen.

32

Das Gericht möchte auch nicht danach unterscheiden, ob einem mietenden Unternehmen infolge der Schließung die Insolvenz droht oder nicht.

33

Die vollständige Schließung durch die Allgemeinverfügung führte damit im vorliegenden Fall schon zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs der Beklagten zu 1 (a.A. LG Heidelberg, BeckRS 2020, 19165).

34

c) § 12 des Mietvertrags gibt dem Kläger im vorliegenden Fall keine gesonderten Rechte. Vielmehr ist es so, dass § 12 in die Vertragsanpassung nach § 313 BGB einzubeziehen ist.

35

3. Das Gericht hat die Vertragsanpassung so vorgenommen, dass der Mietzins für eineinhalb Monate nur die Hälfte des regulären Mietzinses beträgt.

36

Mit dieser Lösung trägt das Gericht den berechtigten Interessen der beiden Parteien Rechnung.

37

Das Gericht verkennt nicht, dass natürlich auch der Kläger keinerlei Risiko im Zusammenhang mit einer Schließung der Geschäftsräume im Rahmen einer Allgemeinverfügung des Freistaats Bayern übernommen hat.

38

Das Gericht hat insgesamt eineinhalb Monate zugrunde gelegt, obwohl die Schließung etwas kürzer ausgefallen ist. Das Gericht hat hierbei die besonderen Umstände vor Schließung und nach Wiedereröffnung mit berücksichtigt.

39

4. Der Anspruch auf die vorgerichtlichen Kosten des Klägers folgt aus §§ 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr.1, 288 Abs. 1 BGB. Die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten sind keine Entgeltforderung, so dass nur fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz zugesprochen werden konnten (Palandt-Grüneberg, a.a.O. § 286, Rn 27).

40

Das Gericht hat einen Gegenstandswert von 9.375,00 € angesetzt. Dies sind die zugesprochenen Beträge für April und Mai 2020. Da die Klage im Mai 2020 eingereicht wurde, hat das Gericht den Mietzins für Juni 2020 bei den vorgerichtlichen Kosten nicht berücksichtigt.

41

Im Ergebnis ergeben sich bei Anwendung eines 1.3 fachen Satzes 887.02 €.

42

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO.

43

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11; 709; 711 ZPO.