LG München II, Endurteil v. 06.10.2020 – 13 O 2044/20

Titel:

Zahlung von Geschäftsraummiete trotz coronabedingter Betriebsschließung

Normenketten:

2. BayIfSMVO § 2 Abs. 4, Abs. 5
BGB § 275 Abs. 1, § 313 Abs. 1, § 326 Abs. 1, § 535 Abs. 2, § 536 Abs. 1
EGBGB Art. 240 § 2

Leitsätze:

1. Behördlich angeordnete Betriebsschließungen im Zusammenhang mit der SARS-CoV-2 Pandemie führen nicht zu einem Mietmangel.(Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auch die Vorraussetzungen der Unmöglichkeit liegen bei einer Betriebsschließung aufgrund der Corona-Pandemie nicht vor. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
3. Da das Risiko die Mietsache wirtschaftlich nutzen zu können, dem Mieter zugewiesen ist, kommt auch eine Anpassung des Vertrages nach § 313 BGB nicht in Betracht, zumal der Gesetzgeber in Art. 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB hierzu keine Regelungen vorgenommen hat. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

SARS-CoV-2 Pandemie, Mietzahlung, Geschäftsraummiete, Betriebsschließung, Corona-Pandemie, Covid-19, Mangel der Mietsache, Unmöglichkeit, Wegfall der Geschäftsgrundlage

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 17.02.2021 – 32 U 6358/20

Fundstelle:

BeckRS 2020, 34263

Tenor

1.Das Anerkenntnis- und Vorbehaltsurteil vom 29.07.2020 wird unter Wegfall des Vorbehalts aufrechterhalten.

2.Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3.Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Zahlung von Geschäftsraummiete.

2
Die Klägerin vermietet an die Beklagte aufgrund Mietvertrages vom 23./27.04.2009, der durch einen Nachtrag vom 11.12.2009/07.01.2010 ergänzt wurde, Geschäftsräume im Anwesen A. Straße XX in … Der monatliche Mietzins beträgt 4.649,40 € netto zuzüglich 190 € Betriebskostenvorauszahlung und Umsatzsteuer in Höhe von 19%. Insgesamt beläuft sich der danach monatlich zu zahlende Betrag auf 5.758,89 €. Für die Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Anlagen K 1 und K 2 Bezug genommen. Die Beklagte betreibt in den Mieträumen ein Einzelhandelsgeschäft, in welchem vor allem Textilien verkauft werden.

3
Mit Allgemeinverfügung vom 16.03.2020, Aktz.: 51b-G8000-2020/122-67, ordneten die Bayerischen Staatsministerien für Gesundheit und Pflege und für Familie, Arbeit und Soziales vor dem Hintergrund der Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus unter anderem die Schließung von Einzelhandelsgeschäften jeder Art in Bayern an, soweit sie nicht einer Ausnahmeregelung in Ziffer 4 der Allgemeinverfügung unterfielen. Das Einzelhandelsgeschäft der Beklagten wurde von der Ausnahmeregelung nicht erfasst. Die Beklagte musste

daher ihr Geschäft im Anwesen A. Straße XX in … am 18.03.2020 schließen. Im Anschluss an die bis 31.03.2020 befristete Allgemeinverfügung ordneten die 1. Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 27.03.2020 in § 2 Abs. 4 und sodann die 2. Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 16.04.2020 in § 2 Abs. 4 und 5 eine grundsätzlich fortdauernde Betriebsuntersagung für Einzelhandelsgeschäfte in Bayern an, welche auch das Einzelhandelsgeschäft der Beklagten erfasste. Die Beklagte konnte ihr Geschäft erst wieder am 27.04.2020 öffnen, musste aber strenge Auflagen zur Durchführung von Hygienemaßnahmen einhalten.

4
Die Beklagte hat die Miete und den Betriebskostenvorschuss für den Monat April 2020 nicht gezahlt.

5
Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagte sei unbeschadet der SARS-CoV-2 Pandemie und der damit verbunden Auswirkungen, namentlich der Betriebsschließung des Einzelhandelsgeschäfts der Beklagten in der Zeit vom 18.03.2020 bis 27.04.2020, zur Zahlung der Miete verpflichtet. Das mit der Nutzung der Mietsache verbundene wirtschaftliche Risiko liege bei der Beklagten.

6
Die Klägerin hat mit Klageschrift vom 28.05.2020, bei Gericht eingegangen am 29.05.2020, und an die Beklagte zugestellt am 19.06.2020 Klage im Urkundsprozess erhoben.

7
Die Klägerin beantragte ursprünglich, die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 5.758,89 € nebst Zinsen in Höhe von 9%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 08.04.2020 zu zahlen.

8
Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 17.07.2020 den Anspruch der Klägerin im Urkundsverfahren anerkannt, sich aber die Geltendmachung von Rechten im Nachverfahren vorbehalten.

9
Das Landgericht München II hat die Beklagte durch Anerkenntnis- und Vorbehaltsurteil vom 29.07.2020 dem Anerkenntnis gemäß verurteilt.

10
Mit Schriftsatz vom 03.08.2020 beantragte die Beklagte das Nachverfahren durchzuführen. Im Nachverfahren beantragt die Beklagte, das Anerkenntnis-Vorbehaltsurteil vom 29.07.2020 aufzuheben und die Klage abzuweisen. Mit der Miete für Monat März 2020 hat sie, soweit sie auf den Zeitraum der Schließung entfiel, hilfsweise die Aufrechnung erklärt.

11
Die Beklagte trägt vor, sie sei durch die wegen der SARS-CoV-2 Pandemie angeordneten Schließungen ihrer Geschäfte in eine wirtschaftlich kaum noch zu beherrschende Situation geraten. Die Beklagte habe im Monat März 2020 einen Umsatzrückgang von 47,68% und im April 2020 von 78,56% erlitten. Die Schließung ihrer Filialen habe zu einer ganz erheblichen Liquiditätslücke geführt, so dass eine Mietzahlung im April 2020 nicht möglich gewesen sei. Im Bereich des Onlinehandels der Beklagten sei es nicht zu einem Umsatzanstieg gekommen. Die Beklagte habe, von Kurzarbeitergeld abgesehen, keine staatlichen Hilfen erhalten.

12
Die Beklagte ist der Auffassung, das Auftreten der Covid-19 Pandemie und die damit verbunden wirtschaftlichen Auswirkungen berechtigten sie zu einer Minderung des Mietzinses wegen eines Mangels, bedingten aber jedenfalls eine Anpassung des Mietvertrages unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Es liege auch eine rechtliche Unmöglichkeit hinsichtlich der Pflicht zur Überlassung der Mietsache vor. In der Folge all dessen entfalle die Verpflichtung zur Mietzinszahlung.

13
Die Klägerin beantragt im Nachverfahren, das Anerkenntnis-Vorbehaltsurteil im Urkundsprozess des Landgerichts München II vom 29.07.2020 für vorbehaltlos zu erklären. Weiter beantragte die Klägerin im Hinblick auf die Miete für den Monat Mai 2020, die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag in

Höhe von 5.758,89 € nebst Zinsen in Höhe von 9%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.05.2020 zu zahlen.

14
Zur Begründung der Klageerweiterung führte die Klägerin aus, dass die Beklagte die Miete für den Monat Mai 2020 nur unter Vorbehalt der Rückforderung ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht gezahlt habe, so dass der Zahlung keine Erfüllungswirkung zukomme.

15
Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 11.09.2020 den Vorbehalt der Rückforderung bezüglich der Miete für den Monat Mai 2020 zurückgenommen. Die Parteien haben den Rechtsstreit im Hinblick auf die Miete für den Monat Mai 2020 übereinstimmend für erledigt erklärt.

16
Das Landgericht München II hat am 22.09.2020 mündlich zur Sache verhandelt. Im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteivertreter nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet. Das Vorbehaltsurteil vom 29.07.2020 war daher für vorbehaltlos zu erklären.

18
Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von Mietzins in Höhe von 5.758,89 € aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag in Verbindung mit § 535 Abs. 2 BGB.

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

20
Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung ist auch nicht nach §§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB entfallen. Die Hauptleistungspflicht der Klägerin als Vermieterin besteht in der Überlassung der Mietsache zum bestimmungsgemäßen Gebrauch. Diese Pflicht hat die Klägerin unstreitig erfüllt. Eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung liegt daher nicht vor. Es bestand aber auch keine rechtliche Unmöglichkeit. Die rechtliche Unmöglichkeit setzt voraus, dass der vertraglich geschuldete Erfolg nicht eintreten kann, weil ihn die Rechtsordnung nicht anerkennt oder aber der Schuldner aus rechtlichen Gründen nicht leisten darf (Ernst, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 275 Rn. 41 f.). Beide Fälle liegen erkennbar nicht vor. Die mietvertragliche Überlassung von Gewerberäumen zum Betrieb eines Handelsunternehmens ist in der Rechtsordnung ohne weiteres anerkannt. Die Vermietung der Klägerin an die Beklagte verstößt auch nicht

gegen ein gesetzliches Verbot. Das Risiko die Mietsache dem Betriebskonzept gemäß nutzen zu können, liegt nach § 537 Abs. 1 BGB beim Vermieter (vgl. auch LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020, 5 O 66/20).

21
Eine Anpassung des Mietvertrages nach § 313 Abs. 1 BGB, die zu einer Reduzierung oder gar dem Wegfall der Mietzinszahlungspflicht führen könnte, ist nicht vorzunehmen. Dabei kann dahinstehen, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage überhaupt erfüllt sind. Denn die Vorschrift des § 313 BGB ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Nach § 537 Abs. 1 BGB liegt das Risiko die in mangelfreiem Zustand überlassene Mietsache den eigenen wirtschaftlichen Zwecken gemäß verwenden zu können beim Mieter. Hierunter fällt auch, dass es dem Mieter gelingt, sein Betriebskonzept umzusetzen, dass prognostizierte Kunden- und Umsatzzahlen erreicht werden und dass er Gewinn erzielt (Finkenauer, in MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 313 Rn. 223 m.w.N.; BGH NJW 2006, 899). Zwar könnte etwas anderes gelten, wenn durch unvorhergesehene Umstände der Geschäftsbetrieb dauerhaft nicht aufrechterhalten werden kann und dadurch der Mieter in eine wirtschaftliche Notlage gerät. Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Die Beklagte musste ihr Geschäft für die Dauer von circa fünf Wochen schließen. Hierbei handelt es sich um einen, insbesondere angesichts des seit 2009 laufenden langfristigen Mietvertrages, überschaubaren Zeitraum. Die Schließung erfolgte nur vorübergehend. Der Geschäftsbetrieb kann seit dem 27.04.2020 wieder betrieben werden. Zwar führen die erforderlichen Hygienemaßnahmen zu einem zusätzlichen Aufwand und es mag nach der Wiedereröffnung eine Kaufzurückhaltung beim Publikum zu beobachten sein. Vor dem Hintergrund der hier vorliegenden langfristigen Vermietung ist es aber geboten, die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Äquivalenz der vertraglichen Leistung und Gegenleistung ebenfalls längerfristig zu betrachten. Danach ist festzustellen, dass ein Umsatzausfall über fünf Wochen bei der Betrachtung der mehrjährigen wirtschaftlichen Entwicklung, die von der konjunkturellen Entwicklung, der Entwicklung des Kundenzuspruchs, der Entwicklung der Wettbewerbssituation und der Entwicklung des Stadtteils, in dem sich das Geschäft befindet, abhängig ist, nicht erheblich ins Gewicht fällt. Hinzu kommt, dass durch die gesetzlichen Regelungen zum Kurarbeitergeld die Lohnkosten der Beklagten in erheblichem Umfang ausgeglichen werden. Die besondere wirtschaftliche Belastung der Beklagten liegt darin, dass nicht nur das streitgegenständliche Ladengeschäft, sondern alle Filialen der Beklagten in Deutschland in etwa zeitgleich schließen mussten und dadurch in der Summe hohe Umsatzausfälle zu verzeichnen waren. Hierbei handelt es sich aber um einen Umstand, der nicht mit der hier streitgegenständlichen Vertragsbeziehung im Zusammenhang steht und dementsprechend auch nicht zur Geschäftsgrundlage des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages gehört. Daher kommt es auch nicht in Betracht die Klägerin an diesen wirtschaftlichen Kosten der Beklagten, etwa durch eine Absenkung des Mietzinses zu beteiligen.

22
Die Vorschrift des § 313 BGB ist aber auch deshalb nicht anzuwenden, weil der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (BGBBl. I 2020, S. 569) in Artikel 240 EGBGB eine gesetzliche Regelung geschaffen hat, welche vor dem Hintergrund der Pandemie gezielt einzelne Normen des BGB mit dem Ziel einer Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abgeändert bzw. ergänzt hat. In Artikel 240 § 2 EGBGB hat der Gesetzgeber einzelne mietvertragliche Regelungen aufgenommen, welche nach Artikel 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB abschließend sind. Es handelt sich hier um eine spezielle Gesetzesnorm, welche die Folgen der Pandemie für Miet- und Pachtverträge vorrangig regelt und entgegenstehende mietvertragliche Normen ebenso verdrängt, wie die Normen des allgemeinen Schuldrechts zu denen § 313 BGB gehört. Dass es sich bei Artikel 240 EGBGB um eine besondere und vorrangige Regelung handeln soll, ist in Abschnitt B. Ziffer 1. der Begründung des Gesetzentwurfes vom 24.03.2020 (BT-Drucks. 19/18110) festgehalten. Artikel 240 § 2 EGBGB sieht vor, dass ein Vermieter von Grundstücken und Räumen das Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen darf, weil der Mieter mit der Mietzinszahlung für den Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020 in Verzug gerät. Eine Reduzierung der Miete im Hinblick auf die nach § 535 Abs. 2 BGB bestehende Pflicht zur Mietzinszahlung sieht Artikel 240 § 2 EGBGB dagegen nicht vor. In Abschnitt B. Ziffer 1. der Begründung des Gesetzentwurfes vom 24.03.2020 heißt es ausdrücklich, dass die Pflicht zur Zahlung der Miete bestehen bleibt. Ausweislich des Berichts des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz vom 25.03.2020 (BT-Drucks. 19/18158) hat die Fraktion Die Linke zum Ausdruck gebracht, dass es vorzugswürdig wäre, würde Mietern ein Teil der Miete erlassen (BT-Drucks. 19/18158, S. 3). Diese Anregung hat jedoch keinen Eingang in das Gesetz gefunden. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass Artikel 240 § 2 EGBGB nicht nur die Pflicht zur vollständigen

Mietzinszahlung unberührt lässt. Vielmehr hat der Gesetzgeber bewusst auch keine Regelung zur Reduzierung der Mietzahlung aufgenommen, weil er an der Pflicht zur vollständigen Mietzahlung festhalten wollte. Eine Reduzierung des vertraglich geschuldeten Mietzinses unter Rückgriff auf § 313 BGB kommt angesichts des eindeutigen Willens des Gesetzgebers nicht in Betracht.

23
Die Beklagte war vor diesem Hintergrund auch verpflichtet, die Miete für den Monat März 2020 unbeschadet der Schließung ab dem 18.03.2020 zu bezahlen. Ein Rückforderungsanspruch der Beklagten bestand insoweit nicht. Die hilfsweise erklärte Aufrechnung geht damit ins Leere.

24
Die Miete ist nach § 3 des Mietvertrages monatlich im Voraus bis zum 5. Tag des Monats zu zahlen. Hierbei handelt es sich um eine nach dem Kalender bestimmte Zeit, wonach die Aprilmiete am 05.04.2020 zu zahlen war. Die Beklagte befand sich daher ab dem 06.04.2020 mit der Mietzinszahlung nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verzug, weshalb sie ab diesem Zeitpunkt nach § 288 BGB die Zahlung von Verzugszinsen schuldet.

25
Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 Abs. 1, 91a ZPO. Die Beklagte ist vollumfänglich unterlegen. Die Beklagte wäre auch im Hinblick auf die von der Klägerin für Monat Mai 2020 eingeklagte Miete unterlegen gewesen, hätten die Parteien den Rechtsstreit nicht insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Beklagte war für Mai 2020 zur Zahlung der Miete nebst des Betriebskostenvorschusses verpflichtet. Die Zahlung unter Vorbehalt der Rückforderung führte nicht zur Erfüllung der Schuld nach § 362 Abs. 1 BGB (BGH vom 15.03.2012, Aktz.: IX ZR 34/11).

26
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.