
Datum: 16.03.2021
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 15. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 S 164/20
ECLI: ECLI:DE:LGE:2021:0316.15S164.20.00

Schlagworte: Corona-Pandemie Stornierung Mietvertrag
Normen: BGB § 313; EGBGB Art.240 f 7
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 09.11.2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts Gelsenkirchen (Az: 409 C 215/20) abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.300,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.05.2020 zu zahlen und die Kläger von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 242,76 € freizustellen.

Im Übrigen bleibt die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte darf die Vollstreckung der Kläger gegen Sicherheitsleistung von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in dieser Höhe leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

- 1
- 2
I. Die Kläger, die am standesamtlich geheiratet haben, wollten am mit ca. 70 Personen ihre Hochzeit feiern. Zu diesem Zweck hatten sie im April 2019 bei der Beklagten den S nebst Terrasse und Trauzimmer/Wiese angemietet für einen Gesamtbetrag von 2.600,00 € inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von 19 %. Die Vertragsverhandlungen wurden zunächst mündlich geführt. Im Anschluss übersandte die Beklagte den Klägern eine Rechnung vom 05.04.2019 über den Betrag von 2.600,00 € (Blatt 6 der Gerichtsakte), die die Kläger bezahlten. Auf der Rückseite befanden sich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten, die u.a. wie folgt lauten:

„Außenbereich: Die Terrasse des Innenhofes wird mit 250,00 € berechnet. Der Betrag wird mit der Anmietung sofort fällig. Sollte dieser Bereich nach der Veranstaltung nicht genutzt worden sein, wird der Betrag erstattet....Reinigung: Die Raummiete versteht sich inkl. Endreinigung. Bitte beachten Sie, dass bei erhöhtem Reinigungsaufwand z.B. durch Konfetti, Reis Reinigungskosten in Höhe von 250,00 € in Rechnung gestellt werden. Bei übermäßiger Verunreinigung der Toiletten werden Reinigungskosten in Höhe von 250,00 € in Rechnung gestellt.....Stornierung: ...Eine Stornierung der angemieteten Räume wird mit folgender, gestaffelter Stornogebühr berechnet: Bis 24 Wochen vor dem vereinbarten Veranstaltungstermin 50 % der vereinbarten Miete. Ab der 25. Woche bis zu 12 Wochen vor dem vereinbarten Veranstaltungstermin 75 % der vereinbarten Miete. Danach 100 % der vereinbarten Miete...“
- 3
- 4
Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die eingereichte Fotokopie (Blatt 50 der E-Akte) Bezug genommen.
- 5
Die geplante Hochzeit mit 70 Personen konnte am wegen der sogenannten Corona-Pandemie nicht stattfinden. Insoweit wird auf die Coronaschutzverordnung des Landes NRW, Stand 27.04.2020, §§ 11, 12 verwiesen.
- 6
Als dies absehbar war, baten die Kläger mit Schreiben vom 24.04.2020, für dessen Inhalt die Kammer auf Blatt 7 der Akte Bezug nimmt, um Rückzahlung des bereits gezahlten Mietzinses und erklärten gleichzeitig, dass sie vom Vertrag zurücktreten. Dies lehnte die Beklagte ab und wies darauf hin, dass sie allen Brautpaaren bereits am 23.03.2020 unter Angabe von Alternativterminen angeboten habe, die Hochzeit zu verschieben. Auf die E-Mail vom 23.03.2020 (Anlage K2 Blatt 34 der Gerichtsakte) wird verwiesen.
- 7
Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie 2.600,00 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten seit dem 12.05.2020 zu zahlen sowie die Klägervon vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren i.H.v. 406,50 € freizustellen.
- 8
Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.
- 9
Die Beklagte meint, sie sei schon deshalb nicht zur Rückzahlung der geleisteten Miete verpflichtet, weil die Stornobedingungen anzuwenden seien. Danach werde bei einer Kündigung des Mietvertrages weniger als 90 Tage vor der Veranstaltung der Mietpreis nicht erstattet. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen seien auch Vertragsinhalt geworden. Dass sie erst mit der Rechnung vorgelegt worden seien, sei unschädlich, da es vor Vorlage der Rechnung keinen bindenden Vertragsabschluss gegeben habe, es seien lediglich die Konditionen besprochen worden. Erst die Übersendung der Rechnung nebst allgemeiner Geschäftsbedingungen stelle das Vertragsangebot der Beklagten dar, welches von Klägerseite zumindest konkludent angenommen worden sei. Im Übrigen hätten die Räume

zur Verfügung gestanden, das Verwendungsrisiko liege beim Mieter.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, es liege zwar ein Fall von § 313 BGB vor. Indes führt dies nicht dazu, dass die Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der Miete gegenüber der Beklagtenseite hätten. Der Vertrag sei dahingehend anzupassen, dass die geplante Feier nachgeholt werden könne. Dies sei den Klägern auch zumutbar. Nicht zumutbar sei es, allein die Beklagte mit den finanziellen Folgen der Pandemie zu belasten. 10

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Inhalt des angefochtenen Urteils verwiesen. 11

Gegen das Urteil haben die Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt. Sie sind nach wie vor der Meinung, die Beklagte sei zur Rückzahlung der im Voraus geleisteten Miete verpflichtet. Der Anmietung habe eine Zweckbindung zugrunde gelegen, die nicht erfüllt werden können. Die Verschiebung der Hochzeit sei nicht zumutbar, da es sich um einen Fixtermin handle. Jedenfalls sei die Miete auf „Null“ gemindert, da die Räume für den gemieteten Zweck nicht hätten verwendet werden können. 12

Die Kläger beantragen, 13

unter Abänderung des am 09.11.20 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Gelsenkirchen die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 2.600,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 12.05.2020 sowie 406,50 € vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren zu zahlen. 14

Die Beklagte beantragt, 15

die Berufung zurückzuweisen. 16

Beide Parteien beantragen die Zulassung der Revision. 17

In der mündlichen Verhandlung vor der Kammer bot der Geschäftsführer der Beklagten den Klägern zusätzlich die Ausstellung eines Gutscheins über 2.600,00 € an, mit dem Bemerkten, dieser könne für eine beliebige Feier in den nächsten Jahren benutzt oder auch an Dritte weitergegeben werden. Der Kläger lehnte dies ab, da nicht absehbar sei, wann überhaupt wieder Feiern im größeren Rahmen durchgeführt werden könnten, die Kläger ihre Hochzeit nicht mehr „nachfeiern“ möchten und er im Übrigen nicht einsehe, dass er das Insolvenzrisiko der Beklagten tragen solle. 18

Hinsichtlich der ersparten Kosten trug der Geschäftsführer der Beklagten ergänzend vor, er beschäftige Reinigungskräfte, die er bezahlen müsse. Die Terrasse werde erfahrungsgemäß nahezu immer genutzt, bei Regenwetter für die Raucher. Im Übrigen biete er an, bei einem Nachholtermin auch die Terrasse zur Verfügung zu stellen. Ferner habe er auch insoweit einen Ausfall zu verzeichnen, als er von dem Caterer, den die Kläger beauftragt hatten, eine Provision erhalten hätte, wenn die Feier stattgefunden hätte. Staatliche Ausgleichszahlungen habe die Beklagte jedenfalls für den streitgegenständlichen Zeitraum (Frühjahr 2020) nicht erhalten. 19

II. Die zulässige Berufung der Kläger hat zum Teil Erfolg. 20

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung der hälftigen Miete, mithin 1.300,00 €, gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB. Denn der Rechtsgrund für die Zahlung der Miete durch die Kläger ist in Höhe des hälftigen Betrages weggefallen. Die 21

Kläger haben gemäß Art 240 § 7 Abs.1 EGBGB i.V.m. § 313 Abs.1 BGB einen Anspruch darauf, dass der Vertrag so angepasst wird, dass die Kläger nur noch die Hälfte des Mietzinses zahlen müssen.

Nach Art 240, § 7 EGBGB wird bei vermieteten Räumen, die keine Wohnräume sind, vermutet, dass sich ein Umstand im Sinne von § 313 Abs.1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, sofern die Räume infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind.

22

1.Art. 240 § 7 EGBGB ist auf den vorliegenden Vertrag anwendbar. Zwar ist die Vorschrift erst am 31.12.2020 in Kraft getreten, mithin nach Abschluss des streitgegenständlichen Vertrages, sie hat aber nur klarstellende Wirkung (BT-Drucksache 19/25322, S.19) und ist damit auf bereits geschlossene Verträge, die ja gerade Gegenstand der Regelung sind, anwendbar. Aus der Bundestagsdrucksache zur Vorschrift (BT-Drucksache 19/25322 Seite 20) ergibt sich ferner, dass die Regelung auch nicht-gewerbliche Nutzung erfasst, auch die private Nutzung stellt einen Betrieb im Sinne der Vorschrift dar. Damit fällt auch die Miete von Räumlichkeiten zur Durchführung von Hochzeitsfeierlichkeiten unter die Regelung.

23

2.Die von den Klägern angemieteten Räume sind infolge staatlicher Maßnahmen für den vorgesehenen Zweck nicht verwendbar gewesen. Denn die zum Zeitpunkt des vereinbarten Termins geltende Corona-Schutzverordnung NRW untersagte in § 9 den Betrieb von gastronomischen Einrichtungen, in § 11 wurden Veranstaltungen und Versammlungen untersagt, in § 12 (mit engen Ausnahmen) Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als 2 Personen. Daraus ergibt sich, dass eine Hochzeit mit der üblichen und auch geplanten Bewirtungen von 70 Personen aus mehreren Gründen nicht zulässig war. Gemäß Art 240 § 7 EGBGB wird in diesem Fall vermutet, dass sich insofern ein Umstand, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss grundlegend geändert hat. Die Parteien haben nichts vorgetragen, das darauf schließen ließe, dass die Vermutung im vorliegenden Vertragsverhältnis nicht eingreift.

24

Von der Vermutungsregelung nicht erfasst wird das normative Merkmal des § 313 Abs.1 BGB, d.h., es ist nach wie vor zu prüfen, ob demjenigen, der Rechte aus § 313 BGB geltend macht, ein Festhalten am unveränderten Vertrag unter Berücksichtigung der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung nicht zugemutet werden kann (vgl. Bundestagsdrucksache 19/25322 Seite 21). Vorliegend ist den Klägern ein Festhalten am Vertrag nicht zuzumuten. Zwar trägt grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko, vorliegend ist aber eine derart gravierende Änderung eingetreten, dass dieses Risiko nicht mehr allein beim Mieter liegen kann. Denn die Pandemie war völlig unvorhersehbar, ein unkalkulierbares Risiko, ein Geschehen, das in dieser Form in den letzten Jahrzehnten nicht aufgetreten ist. In diesem Fall erscheint es unbillig, dem Mieter das volle Verwendungsrisiko aufzuerlegen. Dem hat der Gesetzgeber gerade mit der Einführung des Art 240 § 7 EGBGB Rechnung tragen wollen. Das angebotene Verschieben des Hochzeitstermins stellt kein Festhalten am Vertrag, in dem ein fixer Termin vereinbart wurde, dar, sondern es würde sich hierbei bereits um einen Fall der Vertragsanpassung handeln.

25

Nach der Gesetzesbegründung kann Vertragsanpassung nur im angemessenen Umfang begehrt werden. Hierzu heißt es wörtlich: „Es kann nur diejenige Rechtsfolge begehrt werden, welche die schutzwürdigen Interessen beider Vertragsteile in ein angemessenes Gleichgewicht bringt“. In der Kommentierung wird hierzu die Auffassung vertreten, dass eine hälftige Teilung des Risikos der Pandemie zwischen Mieter und Vermieter den Interessen gerecht werde (Martens in beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand 01.01.2021, § 313 BGB

26

Rdn. 244; Bruns in BeckOK/Mietrecht, Stand 01.11.2020, § 542 BGB, Rdn. 58 m.w.N.; Schulz in BeckOK Mietrecht Stand 01.02.2021, Art 240 § 7 EGBGB Rdn. 15). Als Konsequenz hieraus wäre bei vollständigem Ausfall der Nutzbarkeit der Mietzins um die Hälfte zu kürzen (so ausdrücklich vertreten in Bruns in BeckOK/Mietrecht, Stand 01.11.2020, § 542 BGB, Rdn. 58).

Die Kammer hält eine Vertragsanpassung in diesem Sinne auch im vorliegenden Fall unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls für sachgerecht. Der Nichteintritt des Risikos „Pandemie“ mit den daraus sich ergebenden Maßnahmen des Staates zur Bekämpfung war Geschäftsgrundlage des Vertrages. Keine der Parteien hat damit gerechnet, dass die Verwendbarkeit der Räume zur Durchführung einer Hochzeitsfeierlichkeit daran scheitern könnte. Hätten die Parteien dies bedacht (und dies sicher für höchst unwahrscheinlich erachtet), so hätten sie sich auf eine beiden Interessen gerechte Verteilung des Risikos geeinigt. Wegen der Zufälligkeit und der Unvorhersehbarkeit – auch des Ausmaßes einer Verwendungsbeschränkung – gerade am ist davon auszugehen, dass die Parteien sich auf eine hälftige Teilung dieses Risikos geeinigt hätten, wenn sie dies in ihre Überlegungen bei Vertragsschluss einbezogen hätten (vgl. hierzu ausführlich: Martens in beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand 01.01.2021, § 313 BGB Rdn. 244). Die von der Beklagten vorgeschlagene Anpassung des Vertrages dergestalt, dass die Feier nachgeholt werden kann oder ein übertragbarer Gutschein ausgestellt wird, hält die Kammer nicht für interessengerecht, wenn man auf die Situation der Kläger und die Pandemielage zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor der Kammer abstellt. Es ist nach jetzigem Stand nach wie vor nicht absehbar, ob eine Veranstaltung mit 70 Personen in nächster Zeit durchgeführt werden kann. Die Kläger können nicht planen, es kann ihnen nicht zugemutet werden, Einladungen auszusprechen, mit dem Risiko, diese wieder zurücknehmen zu müssen. Aus diesem Grund mussten sie sich auch nicht auf einen Alternativtermin noch im Jahr 2020 verweisen lassen. Zwar waren grundsätzlich zeitweise im Sommer wieder größere Hochzeiten möglich, die Planung nimmt aber Zeit in Anspruch, die Pandemie war nicht so weit beherrscht, dass eine sichere Durchführung der Hochzeitsfeier bei entsprechendem zeitlichem Vorlauf gegeben war. Auf die „Gutscheinlösung“ mussten sich die Kläger schon deshalb nicht einlassen, weil sie in diesem Fall das volle Insolvenzrisiko der Beklagten getragen hätten. Im Übrigen hat der Gesetzgeber in Art. 240 § 5 EGBGB nur bei bestimmten Verträgen, bei denen Eintrittskarten erworben wurden, eine Gutscheinlösung vorgesehen. Mietverträge fallen nicht darunter.

27

Die hälftige Risikoteilung hat zur Konsequenz, dass die Hälfte der bereits geleisteten Mietzinszahlung von 2.600,00 € zurückzuzahlen ist, weil hierfür der Rechtsgrund nachträglich entfallen ist. Eine höhere Zahlung als 1.300,00 € ist nicht gerechtfertigt. Denn es kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagte durch die Nichtdurchführung der Veranstaltung Kosten erspart hat, die sie sich im Verhältnis zu den Klägern anrechnen lassen muss. Die Terrassennutzung, die nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Nichtinanspruchnahme mit 250,00 € erstattet wird, fällt unter das mit der Vertragsanpassung berücksichtigte Pandemierisiko. Denn es ist davon auszugehen, dass die Kläger die Terrasse aller Voraussicht nach genutzt hätten, wenn die Hochzeitsfeier stattgefunden hätte. Dass die Beklagte aufgrund der Nichtdurchführung des Vertrages Reinigungskosten in zu berücksichtigendem Umfang erspart hat, kann nicht festgestellt werden. Dies würde im Übrigen bei interessengerechter Risikoverteilung dadurch ausgeglichen, dass der Beklagten die Provision des Caterers entgangen ist. Staatliche Hilfe hat die Beklagte für den fraglichen Zeitraum - jedenfalls nach der glaubhaften Bekundung ihres Geschäftsführers in der mündlichen Verhandlung - nicht in Anspruch genommen.

28

29

3. Die Beklagte kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass nach den Stornobedingungen der Rücktritt so spät erfolgte, dass die volle Miete zu zahlen ist. Unabhängig davon, ob die Allgemeinen Geschäftsbedingungen überhaupt Vertragsinhalt wurden, da sie erst mit der Rechnung übersandt wurden, ist die entsprechende Klausel nicht anzuwenden. Denn sie betrifft nach ihrem Sinn und Zweck erkennbar nur Fälle einer grundlosen Stornierung oder einer Stornierung, deren Grund allein im Risikobereich des Mieters liegt (z.B. Krankheit oder Geldmangel). Vorliegend war das Risiko aber von beiden Parteien hälftig zu tragen, wie oben ausgeführt.	
4. Die Kläger haben keine weitergehenden Ansprüche aus dem Gesichtspunkt der Unmöglichkeit, § 275 Abs.1 Fall 2 BGB oder einer Mietminderung auf „Null“, § 536 Abs.1 BGB.	30
Beide Ansprüche scheitern daran, dass der Vermieter gemäß § 535 Abs.1 Satz 1 BGB dem Mieter lediglich den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit schuldet. Er muss eine Mietsache überlassen, die so beschaffen ist, dass der Mieter sie grundsätzlich vertragsgemäß nutzen kann. Die Räume, die die Kläger gemietet haben, waren aber hierzu geeignet, ihnen haftete kein Mangel an. Das Risiko, ob die Räume auch tatsächlich genutzt werden können (Verwendungsrisiko), liegt beim Mieter. Die hoheitlichen Maßnahmen, die der Ordnungsgeber zur Bekämpfung der Pandemie ergriffen hat, knüpfen weder an die Beschaffenheit der Räume an (wie z.B. bei Ungezieferbekämpfung), noch an deren generellen Benutzbarkeit (z.B. Brandschutzmängel) noch an ihrer Lage (z.B. unerlaubte Nutzung im Außenbereich). Die pandemiebedingte Betriebsuntersagung hat keine dingliche, objektbezogene Wirkung (zum Gesamten: Martens in beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand 01.01.2021, § 313 BGB Rdn. 242).	31
5. Der Zinsanspruch und der Anspruch auf Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten ergeben sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges, §§ 288, 286 BGB. Die Kläger hatten mit Schreiben vom 24.04.2020 unter Fristsetzung bis zum 11.05.2020 vergeblich um Rückzahlung der geleisteten Zahlungen gebeten. Die Beklagte hat die Auflösung des Vertrages und damit die Rückzahlung mit E-Mail vom 25.04.2020 abgelehnt.	32
Der Höhe nach können nur vorgerichtliche Anwaltskosten nach einem Wert von 1.300,00 € beansprucht werden, was den Betrag von 242,76 € ausmacht. Warum in zweiter Instanz abweichend vom Antrag erster Instanz Zahlung statt Freistellung begehrt wird, ist nicht begründet worden, insbesondere ist nicht vorgetragen worden, dass die Kläger die vorgerichtlichen Kosten inzwischen an ihren Anwalt bezahlt haben. Es bleibt damit beim Freistellungsanspruch.	33
6. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs.1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	34
Die Kammer hat gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO auf Antrag der Parteien die Revision zugelassen, da die Rechtssache aufgrund der zahlreichen Mietverträge, die von der Pandemie betroffen sind, grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Obergerichtliche Rechtsprechung liegt zu der Rechtsfrage, wie § 313 BGB im Falle der Pandemie auf Mietverträge, die für Feierlichkeiten abgeschlossen wurden, anzuwenden ist, noch nicht vor.	35
	36

