
Datum: 06.01.2021
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 O 255/20
ECLI: ECLI:DE:LGK:2021:0106.16O255.20.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 12.855,86 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.05.2020 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

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

Tatbestand

Die Kläger nehmen den Beklagten auf rückständige Mietzahlungen für die Monate April und Mai 2020 in Anspruch. 2

Die Kläger vermieteten dem Beklagten mit Mietvertrag vom 05.07.2017 (Anlage K1, Bl. 11 ff. GA), auf den Bezug genommen wird, in der C Str. ### in Köln gelegene Räumlichkeiten nebst elf Stellplätzen zum Betrieb eines Fitnessstudios, einer Sauna und eines Sonnenstudios mit Cafeteria zu einer monatlichen Nettomiete in Höhe von 4.601,62 Euro zuzüglich monatlicher Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 800 Euro zuzüglich Umsatzsteuer in Höhe von 1.026,31 Euro, insgesamt also für 6.427,93 Euro monatlich. 3

§ 1 Ziffer 4 des Mietvertrages lautet auszugsweise wie folgt: 4

„Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den infrage kommenden allgemeinen technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen – soweit sie ihre Grundlage im Betrieb haben – auf eigene Kosten zu erfüllen; im Übrigen obliegen diese dem Vermieter. Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke genutzt werden. [...]“ 5

§ 12 Ziffer 3 des Mietvertrages lautet wie folgt:	6
<i>„Im Übrigen darf der Mieter gegenüber Forderungen des Vermieters nur aufrechnen und ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungspflichten nicht in Rückstand befindet.“</i>	7
Der Beklagte erbrachte für die Monate April und Mai 2020 keine Zahlung an die Kläger. Nach der Coronaschutzverordnung des Landes NRW vom 22.03.2020 (Bl. 36 ff. GA) war es dem Beklagten als Fitnessstudiobetreiber mit Wirkung ab Mitte März 2020 untersagt, seinen Fitnessstudiobetrieb weiterzuführen. Ab dem 13.05.2020 konnte der Beklagte seinen Betrieb teilweise und durch behördliche Auflagen eingeschränkt wiedereröffnen. Die Nutzung der Sauna und des Solariums war bis zum 15.06.2020 gänzlich verboten. Die Kapazitäten des reinen Fitnessstudios waren nach dem 13.05.2020 durch die behördlichen Auflagen auf ein Minimum beschränkt.	8
Die Kläger sind der Ansicht, dass die Mietzahlungsverpflichtung ungeachtet der angeordneten Betriebsschließung gemäß Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB fortbestehe. Ein Mietmangel liege nicht vor. Bei öffentlichrechtlichen Nutzungsbeschränkungen sei kein Mangel anzunehmen, falls die Beschränkung – wie vorliegend – allgemein/generell auf die Art der gewerblichen Bestätigung abstelle, weil dies zum Verwendungsrisiko des Mieters gehöre. Zudem stehe einer Mietminderung auch § 12 Ziffer 3 des Mietvertrages entgegen. Ein Untergang der Mietzahlungspflicht gemäß §§ 326, 275 BGB komme bei Verwirklichung eines allgemeinen Risikos nicht in Betracht. Ein Recht auf Vertragsanpassung scheidet aus, weil mit Art. 240 EGBGB eine einschlägige und abschließende Vorschrift ins Leben gerufen worden sei.	9
Die Kläger beantragen,	10
den Beklagten zu verurteilen, an sie 12.855,86 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	11
Der Beklagte beantragt,	12
die Klage abzuweisen.	13
Der Beklagte ist der Ansicht, für die Zeit bis zum 12.05.2020 stehe den Klägern kein Zahlungsanspruch zu. Ihm stehe für diesen Zeitraum ein Minderungsrecht in Höhe von 100% zu, weil der Mietzweck von den Klägern nicht habe erbracht werden können. Es liege ein Fall der objektiven Unmöglichkeit vor, so dass der Beklagte gemäß §§ 326, 275 Abs. 1 BGB von der Mietzahlungspflicht frei geworden sei. Die Beeinträchtigungen nach Wiedereröffnung am 13.05.2020 hätten seiner Ansicht nach bei ca. 60-70% gelegen. Schließlich stehe ihm für die Zeit der coronabedingten Beeinträchtigungen ein Anspruch auf Vertragsanpassung gegenüber den Klägern zu.	14
Er habe beim Land NRW Soforthilfen beantragt, die ihm im Laufe des Mai 2020 bewilligt worden seien. Allein die Lohnkosten seien aber höher als der bewilligte Soforthilfebetrag. Aufgrund der coronabedingten Schließung sei es zu massiven Einnahmeausfällen und einer Existenzgefährdung beim Beklagten gekommen. Er habe nicht nur Vertragskunden mit Laufzeitverträgen, sondern auch einen Kartenverkauf, der 50% seines Umsatzes ausmache; zudem sei es während des streitgegenständlichen Zeitraums zu massiven Lastschriftwidersprüchen mit entsprechenden Rückbuchungen gekommen. Der Beklagte legt	15

hinsichtlich der erheblichen Umsatzeinbrüche eine eidesstattliche Versicherung vom 27.11.2020 vor.

Die Kläger haben zunächst ein gerichtliches Mahnverfahren eingeleitet. Nach Zustellung eines Mahnbescheides am 14.05.2020 ist das Verfahren am 04.06.2020 nach hier abgegeben worden. 16

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 17

Entscheidungsgründe 18

Die zulässige Klage ist begründet. 19

I. 20

Den Klägern steht gegenüber dem Beklagten ein Mietzahlungsanspruch für die Monate April und Mai 2020 in tenorierter Höhe gemäß § 535 Abs. 2 BGB zu. 21

1. 22

Der Beklagte kann die Miete nicht nach § 536 Abs. 1 BGB mindern (vgl. LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 – 5 O 66/20, juris). 23

Eine ausdrückliche vertragliche Regelung, wie beispielsweise Haftungsausschlüsse oder -beschränkungen oder eine Force-Majeure-Klausel, enthält der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag für den vorliegenden Fall einer behördlich angeordneten Schließung der Fitnessstudios nicht, weshalb sich die Mietzahlungspflicht vorrangig nach dem mietrechtlichen Sachmängelgewährleistungsrecht gemäß §§ 536 ff. BGB bestimmt (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169). 24

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder (erheblich) mindert, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich in erster Linie nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden können. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung können dabei auch Umstände sein, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirken (sog. Umweltfehler), wie etwa Immissionen, denen die Mietsache ausgesetzt ist. Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt (BGH, Urt. v. 19.12.2012 - VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680). Auch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen können die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern und damit einen Sachmangel darstellen. Insbesondere bei der Vermietung von Gewerberäumen können privat- oder öffentlich-rechtliche Hindernisse zu einem Mangel führen. Voraussetzung ist aber, dass die Beschränkungen der konkret vermieteten Sache ihre Ursache gerade in deren Beschaffenheit und Beziehung zur Umwelt haben und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters (BGH, Urt. v. 02.03.1994 - XII ZR 175,92, BeckRS 25

2009, 20713; Urt.v. 13.07.2011 - XII ZR 181/09, NJW 2011, 3151 - Rauchverbot; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 Rn. 78). Durch hoheitliche Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkungen können deshalb nur dann einen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache in Zusammenhang stehen; Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen in dessen Risikobereich. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verpflichtet den Vermieter nur, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht, das Verwendungsrisiko trägt hingegen der Mieter allein (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169).

Ausgehend von diesen rechtlichen Vorgaben liegt im vorliegenden Fall kein Sachmangel vor. Die hoheitlichen Maßnahmen dienen im vorliegenden Fall dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen gesundheitlichen Gefahren. Sie knüpfen nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters. Die Maßnahmen stellen dabei nicht auf die konkreten baulichen Gegebenheiten ab, sondern allgemein auf die Nutzungsart sowie den Umstand, dass in den betroffenen Flächen Publikumsverkehr stattfindet und dies Infektionen begünstigt (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169, Daßbach/Bayrak, Corona-Krise und vertragliche Risikoverteilung, NJW 2020, 185, Leo/Götz, Fälle und Lösungen zum Schicksal der Mietzahlungspflicht des Gewerberaummieters in COVID-19-Zeiten, NZM 2020, 402). 26

Daran ändert auch nichts, dass die streitgegenständlichen Gewerberäume im vorliegenden Fall zur Nutzung als Fitnessstudio, Sauna und Sonnenstudio mit Cafeteria vermietet wurden. Denn die Mietsache ist zu diesem Zweck weiterhin in gleicher Weise geeignet wie vor dem hoheitlichen Einschreiten. Untersagt ist lediglich der Betrieb und zwar losgelöst von Fragen der Beschaffenheit oder Lage der Mietsache. Dieser Umstand fällt jedoch in den Risikobereich des Mieters (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169). 27

Auch die Rechtsprechung des Reichsgerichts führt nicht zur Annahme eines Sachmangels. Zwar hat das Reichsgericht im „Tanzlokal-Fall“ angenommen, dass ein Mangel im Sinne von § 537 BGB vorliege, da das Tanzverbot den Pachtgegenstand selbst betroffen habe, in dem es die Ausnutzung der Eigenschaft als Tanzlokal verhindere. Allerdings beruht die im vorliegenden Fall angeordnete Schließung nicht auf einer öffentlich-rechtlich missbilligten Eigenschaft der Mietsache, sondern erfasst Mieträume ausschließlich aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung durch den Mieter. Würde der Beklagte eine noch zulässige Nutzung betreiben oder sein Nutzungskonzept verändern, bliebe sein Betrieb zulässig (Zehelein, Infektionsschutzbedingte Schließungsanordnungen in der COVID-19-Pandemie, NZM 2020, 390). Zudem war für das Reichsgericht für die Annahme eines Mangels der Mietsache der heute in Rechtsprechung und herrschender Lehre vorausgesetzte Objektbezug der Nutzungsbeeinträchtigung (noch) nicht von entscheidender Bedeutung, wenn dort allgemein öffentlich-rechtliche Beschränkungen als die Miet- und Pachtsache „betreffend“ für ausreichend erachtet wurden (vgl. RG, Urt.v. 20.02.1917 III 384/18 „Verbot jeglicher Tanzveranstaltung“; Urt. v. 09.11.1915 III 145/15 „polizeiliche Untersagung öffentlicher Tänze“; zur heutigen h.M. Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 Rn. 78 ff.) Entsprechendes gilt für die Benzintankanlagenentscheidung. Dort war eine vertragsgemäße, ebenso wie eine anderweitige Nutzung des Gegenstandes des Vertragsverhältnisses - eine Tankanlage - aufgrund des behördlichen Veräußerungsverbot für Benzin sowie dessen Beschlagnahme und Verschwinden aus dem Handel nicht mehr möglich, was das Reichsgericht dazu veranlasste, die besondere Einrichtung der Mietsache mit deren Lage gleichzusetzen und deshalb einen Mangel anzunehmen (Urt. v. 03.01.1919, 28

III 271/18). Im vorliegenden Fall handelt es sich aber gerade um solche Beschränkungen, die losgelöst von der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache und daher nach heutigen Maßstäben - in Abkehr zu der Rechtsprechung des Reichsgerichts - nicht als Mangel der Mietsache anzusehen sind.

2. 29

Es liegt auch kein Fall der Unmöglichkeit für die Kläger nach § 275 BGB vor, mit der Folge des Entfalls der Gegenleistungspflicht für den Beklagten nach § 326 Abs. 1 BGB (vgl. LG Heidelberg, a.a.O.). 30

Nach § 326 Abs. 1 S. 1 BGB entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung, wenn der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 BGB nicht zu leisten braucht. § 275 Abs. 1 BGB regelt dabei, dass der Anspruch auf Leistung ausgeschlossen ist, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. 31

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht die Hauptleistungspflicht des Vermieters darin, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB wird durch § 537 Abs. 1 S. 1 BGB vervollständigt, der regelt, dass der Mieter von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit wird, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Dadurch wird deutlich, dass der Vermieter nur eine Gebrauchsmöglichkeit verschaffen muss. Immer wenn der Mieter die Sache nicht gebrauchen kann, weil sie selbst nicht nutzungstauglich ist, geht der Vermieter nach § 326 Abs. 2 oder 536 BGB seines Anspruchs auf die Miete verlustig. Betrifft die Störung dagegen die Nutzungstätigkeit des Mieters, bleibt dieser zur Mietzahlung verpflichtet. Dies gilt nicht nur, wenn ihn der Umstand ganz individuell an der Nutzung der Sache hindert, sondern auch, wenn ein beliebiger anderer Mieter die Sache nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch nutzen könnte. Dies lässt die Verpflichtung zur Mietzahlung nicht entfallen, solange es nicht an der Sache selbst liegt, dass sie nicht bestimmungsgemäß verwendet werden kann. Dies kommt vor allem durch die in der Rechtsprechung zu findenden Aussage, durch § 537 BGB sei das Verwendungsrisiko dem Mieter zugewiesen, zum Ausdruck. Dass es ihm zugewiesen ist, liegt nur daran, dass die Vermieterleistung nicht mehr die Nutzung der Mietsache einschließt, sondern sich auf deren Bereitstellung im gebrauchstauglichen Zustand beschränkt (Harke in beckOK, BGB, 01.07.2020, § 537 Rn. 10, 10.1). Wie auch im Rahmen von § 536 BGB können danach allenfalls solche Störungen zu einer Unmöglichkeit führen, die in der Beschaffenheit, der Lage oder dem Zustand der Mietsache begründet sind. Aus diesem Grunde werden die Vorschriften des allgemeinen Leistungsstörungenrechts nach Übergabe der Mietsache durch das besondere mietrechtliche Gewährleistungssystem verdrängt (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 Rn. 532 ff.). 32

Gemessen an dem, ist den Klägern als Vermieter die Hauptleistungspflicht, nämlich die Überlassung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand, vorliegend nicht unmöglich gewesen. Nach dem Mietvertrag erfolgte die Vermietung zum Betrieb eines Fitnessstudios, einer Sauna und eines Sonnenstudios mit Cafeteria. Zwar konnte der Beklagte die streitgegenständliche Mietsache im vorliegenden Fall während der behördlich angeordneten Schließung nicht zu diesem Zweck nutzen, dieses Risiko fällt jedoch in dessen Verwendungsrisiko. Die Kläger haben dem Beklagten die Mietsache, wie es ihrer Hauptleistungspflicht entspricht, in gebrauchstauglichem Zustand bereitgestellt. Der Umstand, dass die Nutzung für den Beklagten nicht wie von ihm beabsichtigt möglich war, liegt nicht an der Sache selbst. 33

3.		34
Schließlich kommt auch keine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht.		35
Nach Auffassung der Kammer ist § 313 Abs. 1 BGB im vorliegenden Fall schon nicht anwendbar.		36
In Ausformung der Vertragstreue und als Ausnahmetatbestand vom Grundsatz der Privatautonomie ist § 313 BGB besonders eng auszulegen und grundsätzlich nachrangig (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169). § 313 BGB ist auch gegenüber gesetzlichen Regelungen grundsätzlich nachrangig (bspw. §§ 314, 536 BGB). Diese sind im vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar (siehe oben). Aus dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 folgt eine Sperrwirkung, da sich dieses ausdrücklich auf Mietverträge bezieht und insoweit zwingende Regelungen zur Risikoverteilung enthält. Nach Art 240 § 2 Abs. 1 EGBGB ist der Vermieter zumindest temporär nicht berechtigt, einen Mietvertrag wegen eines auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführenden Zahlungsrückstandes zu kündigen. Gleichzeitig erstreckt sich das „Moratorium“ in Art 240 § 1 Abs. 1 BGB gerade nicht auf Mietverträge, sodass Mieter nach einer bewussten Entscheidung des Gesetzgebers nicht berechtigt sind, das dort enthaltene Leistungsverweigerungsrecht geltend zu machen und weiterhin jedenfalls „im Grundsatz“ verpflichtet sind, die Miete zu zahlen. Ob dem Gesetzgeber dabei - insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Gesetz in sehr kurzer Zeit erarbeitet wurde - bewusst war, dass er Ansprüche der Mieter wegen Störung der Geschäftsgrundlage ausschließt, geht aus den Materialien indes nicht hervor (Sittner, Mietrechtspraxis unter Covid-19, NJW 2020, 1169). Da der subjektive Wille des Gesetzgebers nicht bekannt ist, ist auf den objektiven Willen des Gesetzgebers abzustellen. Aus diesem folgt eine Sperrwirkung für die Anwendbarkeit des § 313 Abs. 1 BGB.	37	
Der Zinsanspruch beruht auf §§ 288, 291 BGB i.V.m. § 696 Abs. 3 ZPO.		38
II.		39
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.		40
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Satz 1 und 2 ZPO.		41
Streitwert:	12.855,86 Euro	42