
Datum: 17.12.2021
Gericht: Landgericht Münster
Spruchkörper: Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 O 44/21
ECLI: ECLI:DE:LGMS:2021:1217.10O44.21.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 20.572,20 EUR nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 6.857,40 EUR seit dem 15.07.2021, aus einem Betrag von 3.428,70 EUR seit dem 04.03.2021, aus einem Betrag von 3.428,70 EUR seit dem 08.04.2021, aus einem Betrag von 3.428,70 EUR seit dem 06.05.2021 und aus einem Betrag von 3.428,70 EUR seit dem 07.06.2021 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass der Mietvertrag vom 12.04.2016/07.04.2016 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 18.07.2016/06.07.2016 und der Nachtrag Nr. 2 vom 04.10./06.10.2017 über die Mieteinheit E2.## im Einkaufszentrum „Z“ durch außerordentliche Kündigung vom 10.06.2021 der Klägerin beendet worden ist, jedoch nicht infolge der Kündigungen vom 16.12.2020, 21.12.2020, 28.12.2020 und 28.01.2021.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin alle Schäden zu ersetzen, die ihr aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, insbesondere den Mietausfallschaden bis zum regulären Ende des Mietverhältnisses zum 30.09.2026 unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht der Klägerin.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

- Die Parteien streiten über Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung eines Mietverhältnisses betreffend Miet- und Nebenräume im Einkaufszentrum „Z“ in A. 2
- Die Parteien sind über einen gewerblichen Mietvertrag aus dem Jahr 2016 über die Mieteinheit E2.## in dem vorgenannten Einkaufszentrum in A mit einer Ladenfläche von 51,70 m² im EG2 sowie einer Lagerfläche/sonstigen Nebenfläche von ca. 14 m² im 1. OG verbunden. Ausweislich der Vertragsunterlagen war das Ende des Mietverhältnisses auf den 30.09.2026 bestimmt. Der Beklagte betrieb in den Räumlichkeiten einen Handel mit Obst und Fruchterzeugnissen. 3
- Nach einer zwischenzeitlich erfolgten Mieterhöhung belief sich die zuletzt monatlich zu entrichtende Miete inklusive der Vorauszahlungen auf die Neben- und Betriebskosten auf 3.428,70 €. Zwischenzeitlich ab August 2020 aufgelaufene Zahlungsrückstände glich der Beklagte im November 2020 zunächst aus. Ab Dezember 2020 leistete er allerdings wiederum keine Zahlungen mehr. 4
- Der Beklagte ließ über seinen nunmehrigen Prozessbevollmächtigten zahlreiche außerordentliche fristlose Kündigungen in Bezug auf das in Rede stehende Mietverhältnis erklären, so am 16.12.2020, 21.12.2020, 28.12.2020, 28.01.2021, 09.02.2021, 16.02.2021 und 05.03.2021. Die Klägerseite wies die Kündigungen jeweils zurück. Den Hintergrund der Kündigungsbemühungen des Beklagten bildete die Corona-Pandemie. Der Beklagte führte zur Begründung der von ihm ausgesprochenen Kündigungen die „Lockdown-Situation“ an, die eine Erwirtschaftung von Einnahmen nahezu vollständig unmöglich mache. Er führte insoweit pandemiebedingte Umsatzeinbrüche ins Feld. Wegen der Einzelheiten betreffend die vom Beklagten angeführten Kündigungsgründe wird auf die jeweils als Anlage zur Gerichtsakte gereichten Kündigungsschreiben verwiesen. 5
- Unstreitig war das Einkaufszentrum während der gesamten in Rede stehenden Zeit grundsätzlich geöffnet, der Betrieb von Einrichtungen des Einzelhandels für Lebensmittel zulässig. Andere Geschäfte in dem Einkaufszentrum waren teilweise geschlossen, die Toilettenanlagen waren zum Teil aufgrund der Pandemie für Besucher gesperrt. 6
- Der Beklagte meldete zum 06.01.2021 sein Gewerbe ab. 7
- Mit anwaltlichem Schreiben vom 12.03.2021 erklärte der Beklagte unter Verweis auf Art. 240 § 7 EGBGB vorsorglich noch den Rücktritt vom Vertrag. 8
- Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.06.2021 erklärte die Klägerin die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges. Zu diesem Zeitpunkt belief sich der unstreitige Zahlungsrückstand auf 20.572,20 EUR. 9
- Die Klägerin ist der Ansicht, bezogen auf einen Großteil der erklärten Kündigungen habe der Beklagtenvertreter bereits keine ordnungsgemäße Vollmacht vorgelegt. Darüber hinaus würde dem Beklagten aber auch kein Kündigungsgrund zur Seite stehen. Hierzu behauptet die Klägerin, die vom Beklagten behaupteten Umsatzrückgänge infolge der Corona-Pandemie seien nicht näher belegt worden. Das Verwendungsrisiko bei der Gewerberaummieta trage grundsätzlich der Mieter. Zudem habe der Beklagte eingeräumt, staatliche Beihilfen gar nicht erst beantragt zu haben. Unabhängig davon ist die Klägerin der Ansicht, Umsatzrückgänge infolge der Corona-Pandemie begründeten kein Kündigungsrecht. Abschließend behauptet die Klägerin, der Beklagte habe zu jeder Zeit die von ihm 10

angemieteten Flächen betreiben können.

In Bezug auf die vom Beklagten erklärte Hilfsaufrechnung ist die Klägerin der Ansicht, es liege bereits keine Aufrechnungslage vor. Hierzu behauptet sie, der Beklagte habe den Strom nicht von der Klägerin, sondern von einer anderen Gesellschaft bezogen. 11

Nachdem die Klägerin das Mietverhältnis unter dem 10.06.2021 selbst wegen Zahlungsverzuges außerordentlich fristlos gekündigt hat, beantragt sie nunmehr, 12

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie 20.572,20 EUR zu zahlen nebst Zinsen i. H. v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.07.2021 für einen Betrag in Höhe von 6.857,40 EUR für die Monate Januar und Februar 2021, 3.428,70 EUR für den Monat März 2021 seit dem 04.03.2021, 3.428,70 EUR für den Monat April 2021 seit dem 08.04.2021, 3.428,70 EUR für den Monat Mai 2021 seit dem 06.05.2021 und 3.428,70 EUR für den Monat Juni 2021 seit dem 07.06.2021; 13

2. festzustellen, dass der Mietvertrag vom 12.04.2016/07.04.2016 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 18.07.2016/06.07.2016 und der Nachtrag Nr. 2 vom 04.10./06.10.2017 über die Mieteinheit E2.## im Einkaufszentrum „Z“ durch außerordentliche Kündigung vom 10.06.2021 der Klägerin beendet worden ist, jedoch nicht infolge der Kündigungen vom 16.12.2020, 21.12.2020, 28.12.2020 und 28.01.2021; 14

3. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihr alle Schäden zu ersetzen, die ihr aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, insbesondere den Mietausfallschaden bis zum regulären Ende des Mietverhältnisses zum 30.09.2026 unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht der Klägerin. 15

Der Beklagte beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Er ist der Ansicht, das Mietverhältnis wirksam gekündigt zu haben. Die Umsatzeinbrüche infolge der Corona-Pandemie stellten einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung dar. Die tatsächlichen Gegebenheiten in dem Einkaufszentrum in Folge der Corona-Maßnahmen hätten keine Gelegenheit geboten, Umsätze zu generieren. Staatliche Hilfen habe er nicht beantragen können, da er einen weiteren Betrieb in H habe, aufgrund dessen besseren Geschäftszahlen der streitgegenständliche Betrieb in A nicht hilfeberechtigt gewesen sei. 18

Hilfsweise erklärt der Beklagte die Aufrechnung mit einer Gegenforderung in Höhe von 2.644,32 EUR. Hierzu behauptet er, in dieser Höhe würde ihm gegenüber der Klägerin ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabenbetrages aus der Jahresverbrauchsabrechnung 2020 zustehen. 19

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 20

Entscheidungsgründe 21

Die Klage ist zulässig und begründet. 22

I. 23

24

Das erforderliche Feststellungsinteresse i. S. d. § 256 ZPO in Bezug auf den Klageantrag zu 2. folgt aus den zahlreichen von der Beklagtenseite ausgesprochenen Kündigungen und der daraus resultierenden Rechtsunsicherheit.

In Bezug auf den Klageantrag zu 3. ergibt sich das Feststellungsinteresse daraus, dass die Klägerin den Zukunftsschaden nicht konkret beziffern kann. Es ist derzeit nicht absehbar, ob und ggf. ab welchem Zeitpunkt sie das in Rede stehende Mietobjekt zu welchen Konditionen erneut vermieten kann, in welchem Umfang also ein gegen den Beklagten gerichteter Schadensersatzanspruch gemindert wäre. 25

II. 26

Die Klage hat auch in der Sache Erfolg. 27

1. 28

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung ausstehender Mietzahlungen in der geltend gemachten Höhe von 20.572,20 EUR aus § 535 Abs. 2 BGB zu. 29

Das Mietverhältnis dauerte bis zum Ausspruch der außerordentlichen Zahlungsverzugskündigung durch die Klägerin am 10.06.2021 bis zum 30.06.2021 fort. Es wurde nicht zuvor durch eine der zahlreichen vom Beklagten erklärten Kündigungen wirksam beendet. 30

Die Kündigung vom 16.12.2020 ist unwirksam, denn es fehlt jedenfalls am Vorliegen eines Kündigungsgrundes. 31

Ein Mieter darf einen Mietvertrag vorzeitig nur aus wichtigem Grund gem. § 543 BGB außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt demnach grundsätzlich vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Das Gesetz sieht in § 543 Abs. 2 BGB wichtige Gründe vor. Die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags kommt demnach nur in eng umgrenzten Ausnahmefällen in Betracht. Alle zu einer Kündigung berechtigenden Tatbestände setzen erhebliche und nachhaltige Störungen voraus. Maßgebend ist eine Gesamtwürdigung aller für die Fortsetzung wesentlicher Umstände (vgl. OLG Frankfurt, NZM 2021, 856, 857). 32

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze scheidet eine außerordentliche Kündigung aus den vom Beklagten in dem Kündigungsschreiben vom 16.12.2020 angeführten Gründen aus. 33

Insbesondere greift der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB nicht ein. Insoweit fehlt es an der Voraussetzung der Nichtgewährung bzw. Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Vermieter. Entsprechend der Bewertung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, sind hoheitliche Anordnungen auch hier nur dann relevant, wenn diese unmittelbar auf den konkreten Zustand und die Beschaffenheit der Mietsache zurückzuführen sind (OLG Frankfurt, a. a. O.). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, NZM 2011, 727; BGH NJW 1981, 2405) zur Mangelhaftigkeit eines Mietobjekts gefährden öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und - 34

beschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch eines Mietobjekts entgegenstehen, den vom Vermieter geschuldeten Leistungserfolg nur dann, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Miet- (oder Pacht-)sache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Pächters ihre Ursache haben; letzteres betrifft ausschließlich das dem Mieter in § 537 Abs. 1 BGB auferlegte Verwendungsrisiko. Diese Rechtsprechung ist auf die Frage nach einer Mangelhaftigkeit oder eines persönlichen Hinderungsgrundes gem. § 537 Abs. 1 BGB zu übertragen. Denn sowohl der Mangelbegriff als auch die Unmöglichkeit oder die persönliche Verhinderung erfordern dieselbe Abgrenzung von Vermieter- und Mieterrisiko. Die Bestimmung des vom Vermieter geschuldeten Leistungserfolges ist eine Frage der Vertragsauslegung. Sind – wie in der vorliegenden Konstellation – konkrete Absprachen zwischen den Vertragsparteien nicht vorhanden, kommt es maßgeblich darauf an, was für die Vermieterleistung vertragstypisch ist. Grundsätzlich muss der Vermieter dem Mieter nur die Möglichkeit des Gebrauchs verschaffen und hat hierzu die Mietsache in einem dem Verwendungszweck entsprechenden Zustand zu halten. Der Vermieter will und soll dem Mieter die beabsichtigte Nutzung ermöglichen. Er schuldet aber nicht die Überlassung des Betriebs selbst, sondern nur die Überlassung der dazu notwendigen Räume. Nur rechtliche Umstände, die die körperliche Beschaffenheit der Mietsache betreffen oder Einfluss auf sie haben, gehören zum Leistungserfolg des Vermieters.

Ausgehend von diesen Grundsätzen betreffen die Betriebsuntersagungen oder -erschwerungen aufgrund der Corona-Krise folglich das Verwendungsrisiko des Mieters, da hierfür die baulichen Gegebenheiten des Mietobjekts unerheblich sind, sondern es allein auf die Art der Nutzung der Räumlichkeiten und den dort stattfindenden Publikumsverkehr ankommt; die durch die Coronakrise bedingten Betriebsuntersagungen oder -erschwerungen betreffen in der Regel das Verwendungsrisiko und nicht die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (vgl. allg. zum Verwendungsrisiko OLG Frankfurt a. M. NZM 2021, 395 mwN; OLG Frankfurt, NZM 2021, 856, 858; Streyl; NZM 2020, 817). Gründe aus der Risikosphäre des Kündigenden rechtfertigen eine außerordentliche Kündigung nicht, so dass nach den obigen Ausführungen eine Kündigung ausscheidet. 35

Aus diesem Grund greift auch der Auffangtatbestand des § 543 Abs. 1 BGB nicht. Dieser wäre gegeben, wenn eine Vertragspartei ihre Pflichten so nachhaltig verletzt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietvertrags nicht mehr zugemutet werden kann. In den allgemeinen hoheitlichen Maßnahmen und der COVID-19-Pandemie liegt schon keine Pflichtverletzung des Vermieters. Erst recht hat er sie nicht zu vertreten. 36

Nicht außer Betracht bleiben kann im Rahmen der vorzunehmende Gesamtabwägung zudem, dass der Betrieb konkret des Geschäftslokals des Beklagten nach dem unstreitigen Tatsachenvorbringen der Parteien zu keinem Zeitpunkt untersagt war. Ausgehend von der vorstehend geschilderten Risikoverteilung können sich aus den vom Beklagten angeführten Gründen – Umsatzeinbußen, Schließung eines Großteils der übrigen Geschäftslokale in dem Einkaufszentrum, Sperrung der öffentlichen WC-Anlagen – keine eine außerordentliche fristlose Kündigung tragende Kündigungsgründe hergeleitet werden. 37

Auch durch die weiteren Kündigungen des Beklagten vom 21.12.2020, 28.12.2020 und 28.01.2021 ist das Mietverhältnis nicht beendet worden. 38

Auch insoweit fehlt es am Vorliegen eines Kündigungsgrundes i. S. d. § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Denn insbesondere in den Kündigungsschreiben vom 21.12.2020 und 28.12.2020 hat der Beklagte gegenüber dem Inhalt des ersten Kündigungsschreibens vom 16.12.2021 keine wirklich 39

neuen Umstände angeführt.

Die Kündigung des Beklagten vom 28.01.2021 hat ebenfalls nicht zu einer wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Ergänzend zu den auch zuvor bereits ins Feld geführten Kündigungsgründen hat der Beklagtenvertreter die behaupteten Umsatzeinbußen konkretisiert und erneut darauf abgestellt, dass die allgemeine Situation in dem Einkaufszentrum dazu führe, dass der Beklagte keine Umsätze mehr generieren könne. Gemessen an den vorstehenden Grundsätzen handelt es sich dabei indes um der Risikosphäre des Beklagten unterfallende Umstände, die jedenfalls nicht zum Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung berechtigen. 40

Entgegen der Ansicht des Beklagten wurde das Mietverhältnis mithin erst durch die Kündigung der Klägerin vom 11.06.2021 zum 30.06.2021 wirksam beendet. Zum Zeitpunkt des Ausspruchs der vorgenannten Kündigung beliefen sich die Zahlungsrückstände des Beklagten auf unstreitig 20.572,20 EUR. Mithin waren die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB gegeben und die Klägerin zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs berechtigt. 41

Die Klägerin kann vom Beklagten Zahlung der vorgenannten Mietrückstände in Höhe von 20.572,20 EUR verlangen. 42

Die von dem Beklagten zu leistende Miete ist nicht aufgrund der Einschränkungen durch die behördlichen Beschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie wegen Mangelhaftigkeit gemindert (§ 536 Abs. 1 BGB). Auch an dieser Stelle ist zu berücksichtigen, dass das Geschäftslokal des Beklagten allenfalls mittelbar von diesen Einschränkungen betroffen war. Die Nutzbarkeit des Mietobjekts selbst war zu keinem Zeitpunkt unmittelbar Gegenstand von behördlichen Einschränkungen. 43

Der Beklagte kann schließlich auch nicht wegen einer schwerwiegenden Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrags für die relevanten Zeiträume Herabsetzung der Pacht verlangen (§ 313 Abs. 1 BGB). Unabhängig davon, dass von einer schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsgrundlage infolge der Corona-Pandemie auszugehen sein dürfte, die die Parteien des Vertrages zu einem anderen Vertragsinhalt veranlasst hätte, fehlt es an dem erforderlichen Anpassungsverlangen des Beklagten. Dieser hat zu keinem Zeitpunkt – weder vorgerichtlich, noch im Verlauf des Rechtsstreits – eine Herabsetzung der monatlich zu leistenden Mietzahlungen verlangt. Vielmehr hat er in sämtlichen Kündigungsschreiben an die Klägerseite ausschließlich die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklärt und diese mit den Pandemiefolgen begründet. Auch in dem vorgerichtlichen Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 12.03.2021 hat der Beklagte unter Verweis auf Art. 240 § 7 EGBGB direkt den Rücktritt vom Vertrag erklärt und nicht die Anpassung der Miete verlangt. Nähere Ausführungen dazu, aus welchen Gründen eine Vertragsanpassung nicht möglich sein soll, finden sich in dem vorgenannten Schreiben nicht. 44

Auch die vom Beklagten erklärte Hilfsaufrechnung mit einer Gegenforderung in Höhe von 2.644,32 EUR gerichtet auf Auszahlung eines Guthabenbetrages aus der Jahresverbrauchsabrechnung 2020 führt nicht zu einem teilweisen Erlöschen der Klageforderung. Denn insoweit fehlt es bereits am Vorliegen einer Aufrechnungslage. Nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen der Klägerseite besteht der mögliche Anspruch des Beklagten jedenfalls nicht gegenüber der Klägerin. Dies folgt auch aus der vom Beklagten selbst zur Begründung seiner Gegenforderung vorgelegten Anlage B8. 45

2. 46

47

Der Zinsanspruch folgt aus Verzugsgesichtspunkten.

3.	48
Aus den Ausführungen zu II. 1. folgt, dass der Feststellungsantrag zu 2. ebenfalls begründet ist.	49
4.	50
Der auf die Zukunftsschäden gerichtete Feststellungsantrag zu 3. ist ebenfalls begründet.	51
Der Beklagte hat durch sein Verhalten der Klägerin Anlass zum Ausspruch der außerordentlichen fristlosen Kündigung mit Wirkung zum 30.06.2021 gegeben. Dem Grunde nach ist er vor diesem Hintergrund zum Ersatz desjenigen Schadens verpflichtet, der sich daraus ergibt, dass der ursprünglich bis zum 30.09.2026 laufende Mietvertrag nun deutlich früher sein Ende gefunden hat und der Klägerin Mieteinnahmen in erheblichem Umfang entgehen.	52
II.	53
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.	54
Der Streitwert wird auf bis zu 250.000,00 EUR festgesetzt.	55