

Gericht:	OLG Koblenz 15. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	08.05.2023
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	15 U 1954/22
ECLI:	ECLI:DE:OLGKOB:2023:0508.15U1954.22.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 313 Abs 1 BGB, § 535 Abs 2 BGB, Art 240 § 7 BGBEG, § 292 S 1 ZPO

Voraussetzungen der Anpassung des in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Mietzinses während der Corona-Pandemie

Leitsatz

1. Wer als Mieter gemäß § 313 Abs. 1 BGB die Anpassung des in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Mietzinses infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie begehrt, muss die durch die Maßnahmen bedingte fehlende oder stark eingeschränkte Verwendbarkeit der Mietsache, einschließlich maßnahmebedingter Umsatzausfälle, darlegen und beweisen.(Rn.23)
2. Die Vermutung einer Änderung der Geschäftsgrundlage gemäß Art. 240 § 7 EGBGB ist gemäß § 292 Satz 1 ZPO widerlegt, wenn der Gewerberaummietvertrag nach Beginn der COVID19-Pandemie und ersten staatlichen Bekämpfungsmaßnahmen mit Wirkung für Gewerbebetriebe abgeschlossen wurde.(Rn.28) (Rn.29)

Verfahrensgang

vorgehend LG Koblenz, 2. Dezember 2022, 9 O 197/21

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Einzelrichters der 9. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 02.12.2022, Az. 9 O 197/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme **binnen zwei Wochen** nach Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe

- 1 Die Kläger begehren von dem Beklagten Mietzinszahlung aus Gewerbemietvertrag.
- 2 Die Kläger als Vermieter und der Beklagte als Mieter schlossen am 15.09.2020 einen Mietvertrag über Gewerberäume in ...[Z] zur Nutzung als ...[A] (Anlage K2, Bl. 23.3 ff. eGA-LG). Der monatliche Mietzins von 700,00 € nebst Vorauszahlung auf die Nebenkosten von 200,00 € steht für die Monate Februar 2021 bis einschließlich Juli 2021 und August bis einschließlich November 2022 offen. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis zum 30.11.2022.

- 3 Die Parteien streiten – soweit berufsrelevant – um die Frage, ob die Verweigerung der Mietzinszahlung durch eine Schließung des Mietobjekts aufgrund staatlicher Maßnahmen infolge der Corona-Pandemie gerechtfertigt ist.
- 4 Die Kläger haben erstinstanzlich zuletzt beantragt,
- 5 1. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 8.100,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
- 6 2. den Beklagten weiterhin zu verurteilen, die am 03.11.2022 fällig werdende Miete für den Monat November in Höhe von 900,00 € an die Kläger zu zahlen.
- 7 Der Beklagte hat beantragt,
- 8 die Klage abzuweisen.
- 9 Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Soweit mit der Berufung angegriffen, hat es zur Begründung darauf abgestellt, dass der Beklagte nicht berechtigt gewesen sei, die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB zu mindern, weil die pandemiebedingte Geschäftsschließung nicht zu einem Mangel der Mietsache führe. Es bestehe auch kein Anspruch auf Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB. Die Voraussetzungen der Norm seien nicht gegeben, weil der Mietvertrag erst im September 2020 geschlossen worden sei, mithin zu einer Zeit, als die Corona-Pandemie bereits allgemein bekannt gewesen sei. Bereits im März 2020 seien einschneidende Maßnahmen erfolgt, so dass den Parteien das Risiko weiterer Maßnahmen bewusst gewesen sei und sie dennoch auf eine besondere Regelung verzichtet hätten. Die Umstände hätten sich nicht erst nach dem Vertragsschluss schwerwiegend verändert und zu einer Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag geführt. Vorliegend fehle es auch an konkreten Angaben dazu, von wann bis wann aufgrund welcher Maßnahmen der Gewerbebetrieb nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen sei.
- 10 Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten. Das Landgericht habe die Vermutungswirkung des am 31.12.2020 eingeführten Art. 240 § 7 EGBGB nicht beachtet. Die Vorschrift unterscheide nicht danach, ob die Verträge vor oder nach dem Beginn der Pandemie abgeschlossen worden seien. Auch mit Blick auf den Sinn und Zweck der Norm könne dies nicht maßgebend sein, da die Parteien nicht hätten wissen können, wann die Betriebsschließung beschlossen werde. Wenn dieses Risiko dem Mieter einseitig zugewiesen werde, bestünde die Gefahr, dass Unternehmer von Mietvertragsschlüssen abgehalten würden, wenn der Vermieter nicht gewillt wäre, eine entsprechende vertragliche Regelung zu akzeptieren.
- 11 Maßgebend sei die Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung. Beruhe die enttäuschte Gewinnerwartung wie vorliegend auf einer hoheitlichen pandemiebedingten Betriebsschließung für einen gewissen Zeitraum, gehe das über das gewöhnliche Verwendungsrisiko hinaus, da die wirtschaftlichen Nachteile nicht auf unternehmerischen Entscheidungen beruhten, sondern auf den staatlichen Eingriffen. Durch die Pandemie habe sich ein Risiko verwirklicht, das von der mietvertraglichen Risikoverteilung – ohne eine vertragliche Regelung, wonach künftige Betriebsschließungen in den Risikobereich des Mieters fallen sollen – nicht erfasst werde

und daher unabhängig vom Datum des Mietvertragsschlusses nicht von einer Partei allein zu tragen sei.

12 Der Beklagte beantragt,

13 unter Abänderung des am 02.12.2022 verkündeten und am 07.12.2022 zugestellten Urteils des Landgerichtes Koblenz, Az. 9 O 197/21, die Klage abzuweisen.

14 Die Kläger beantragen,

15 die Berufung zurückzuweisen.

16 Sie tragen vor, der Beklagte habe es versäumt vorzutragen, von wann bis wann sein Geschäftsbetrieb behördlich angeordnet geschlossen worden sei, so dass der Betrieb seines Gewerbes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen sei. Er habe seine Geschäfte weiterbetrieben. Auch habe er nichts dazu vorgetragen, ob er staatliche Hilfen beantragt und erhalten habe. Den Vertrag habe er sehenden Auges in der Pandemie geschlossen. Er verfüge als Mieter mehrerer Gewerberäume über Erfahrung mit Mietverträgen. Er hätte daher eine Corona-Klausel ansprechen müssen. Dass eine solche Klausel fehle, sei ein allein ihm anzulastendes Versäumnis. Sie – die Kläger – schlossen im Gegensatz zum Beklagten nicht regelmäßig Mietverträge ab und seien als Rentner auf die Mieteinnahmen angewiesen.

17 Ergänzend wird zum Sachverhalt auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

II.

18 Der Senat beabsichtigt nach vorläufiger Beratung, die statthafte und in zulässiger Weise eingelegte und begründete (§§ 511, 517, 519 ZPO) Berufung des Beklagten gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten.

19 Nach § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Das Landgericht hat der Klage zu Recht und mit zutreffender Begründung vollumfänglich stattgegeben.

20 Der Beklagte hat dem Anspruch der Kläger auf die begehrte Mietzinszahlung gemäß § 535 Abs. 2 BGB keine erheblichen Einwände entgegengesetzt. Insbesondere sind die Voraussetzungen für ein vollständiges oder auch nur teilweises Entfallen des Mietzinsanspruchs in den streitgegenständlichen Monaten gemäß § 313 Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 240 § 7 EGBGB nicht schlüssig dargetan. Lediglich ergänzend und vertiefend sei im Hinblick auf das Vorbringen in der Berufungsbegründung Folgendes ausgeführt:

21 Der Beklagte kann sich nicht auf die Vermutung des Art. 240 § 7 EGBGB berufen. Für Oktober und November 2022 gilt dies schon deshalb, weil die Norm gemäß Art. 6 Abs. 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-

und Strafverfahrensrecht (COVFAG) bereits am 30.09.2022, und damit vor Fälligkeit des Mietzinses für diese Monate, außer Kraft getreten ist. Davon abgesehen hat der Beklagte bereits die Vermutungsbasis des Art. 240 § 7 EGBGB, d. h. die Ausgangstatsachen, nicht schlüssig dargetan (1.), so dass sich auch die Rechtsfolge des § 313 Abs. 1 BGB im vorliegenden Einzelfall, auf die sich die Vermutungswirkung nicht erstreckt, nicht bestimmen ließe (2.). Selbst wenn man dies noch anders sehen wollte, wäre die Vermutung vorliegend jedenfalls gemäß § 292 S. 1 ZPO widerlegt und kein Raum für eine Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB, weil der Mietvertrag erst nach Beginn der Pandemie geschlossen wurde (3.).

22 Im Einzelnen:

23 1. Um die Vermutung des Art. 240 § 7 EGBGB zu begründen, muss der anpassungswillige Mieter die Vermutungsbasis darlegen und beweisen, d. h. die fehlende oder stark eingeschränkte Verwendbarkeit der Mietsache infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. Dazu zählt die Darlegung maßnahmebedingter Umsatzausfälle (MüKo-Finkenauer, BGB, 9. Aufl., Art. 240 EGBGB Rn. 22).

24 Es fehlt indessen – wie das Landgericht im Urteil zutreffend ausgeführt hat – bereits an jedem Vortrag dazu, von wann bis wann es pandemiebedingt zu welchen Einschränkungen des Betriebs des Beklagten kam. Für die Monate August bis November 2022 ist eine pandemiebedingte Betriebsschließung von vorneherein auszuschließen, gab es doch zu diesem Zeitpunkt keine staatlichen Betriebseinschränkungen mehr. Auch im Übrigen ergeben sich Einschränkungen gerade aufgrund der Pandemie nicht ohne weiteres allein aus der zu den jeweiligen Mietzins-Fälligkeitszeitpunkten gültigen Fassung der Corona-Bekämpfungsverordnung Rheinland-Pfalz (CoBeLVO).

25 Gemäß § 5 Abs. 2 der 15. CoBeLVO vom 08.01.2021 waren zwar gewerbliche Einrichtungen für den Kundenverkehr geschlossen. Abhol-, Liefer- und Bringdienste waren jedoch nach vorheriger Bestellung unter Beachtung der allgemeinen Schutzmaßnahmen zulässig. Nach § 5 Abs. 2 der 16. CoBeLVO vom 26.02.2021 war bereits die Öffnung gewerblicher Einrichtungen mit Einzelterminen und Kontakterfassung möglich. Bereits mit § 5 der 17. CoBeLVO vom 05.03.2021 wurden die gewerblichen Einrichtungen unter Beachtung der allgemeinen Schutzmaßnahmen bereits wieder grundsätzlich geöffnet. Pandemiebedingte Umsatzausfälle und ihr Ausmaß sind daher für Februar 2021 bis Juli 2021 nicht ohne weiteres nachvollziehbar, auch nicht mit Blick auf das vom Beklagten in den Räumlichkeiten betriebene Gewerbe.

26 2. Abgesehen davon beschränkt sich die durch Art. 240 § 7 EGBGB begründete Vermutung darauf, dass die Verwendbarkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch Geschäftsgrundlage des Vertrags wurde und dass dieser Umstand sich wegen der behördlichen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung schwerwiegend geändert hat (MüKo-Finkenauer, BGB, 9. Aufl., Art. 240 EGBGB, Rn. 20). Sie erstreckt sich nicht auch auf die Rechtsfolgen des § 313 Abs. 1 BGB (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.02.2021 – 7 U 109/20, juris Rn. 21). Bei (der gemäß Art. 240 § 7 EGBGB vermuteten) Störung der Geschäftsgrundlage kann eine Anpassung des Vertrags nach dieser Norm nur verlangt werden, *soweit* einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag *nicht zugemutet werden kann*. Mangels Darlegung irgendwelcher pandemiebedingter Umstände des Einzelfalls und mit einem nur pauschalen Verweis auf Einschränkungen des Geschäftsbetriebs durch pandemiebedingte staatliche Betriebsschlie-

ßungen kann vorliegend nicht bestimmt werden, inwieweit die Anpassung des Vertrags unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten gerechtfertigt wäre, schon gar nicht, dass eine Reduktion des Mietzinses auf Null redlicherweise von den Parteien vereinbart worden wäre, wenn sie die Umstände bedacht hätten (s. dazu OLG Karlsruhe, a.a.O. LS zu 2. und Rn. 22 ff.).

- 27 3. Aber selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass der Beklagte im fraglichen Zeitraum Einschränkungen seines Gewerbebetriebs infolge staatlicher Corona-Bekämpfungsmaßnahmen hinzunehmen gehabt hätte, würde sich vorliegend nichts Anderes ergeben, weil die Vermutung einer Änderung der Geschäftsgrundlage hier gemäß § 292 S. 1 ZPO widerlegt ist.
- 28 Zu Recht hat das Landgericht darauf abgestellt, dass der Mietvertrag vom 15.09.2020 zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wurde, als das Risiko von Betriebsschließungen infolge der Pandemie bereits allgemeinkundig war. Ob in diesem Fall – dogmatisch betrachtet – keine schwerwiegende Umstandsänderung eingetreten oder eine bewusste Risikoübernahme durch den Mieter anzunehmen ist (MüKo-Finkenauer, BGB, 9. Aufl., Art. 240 EGBGB Rn. 23, 30 m. N.), bedarf keiner Entscheidung, weil es im Ergebnis auf dasselbe hinausläuft. In solchen Fällen ist jedenfalls regelmäßig davon auszugehen, dass der Mietvertrag in Kenntnis einer möglicherweise bevorstehenden tiefgreifenden Veränderung des Wirtschaftslebens geschlossen wurde. Das ergibt sich bereits aus der Entstehungsgeschichte der Norm, konkret dem Bericht des Rechtsausschusses BT-Drs. 19/25322, dort S. 20. Die Norm wurde für Fälle wie den vorliegenden entgegen der Auffassung des Beklagten gerade nicht geschaffen.
- 29 Hier war nicht nur die Pandemie als solche bekannt, sondern auch die potentielle Folge von in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb eingreifenden staatlichen Bekämpfungsmaßnahmen. Schon mit der 3. CoBeLVO Rheinland-Pfalz vom 23.03.2020 war es zu erheblichen Einschränkungen des Wirtschaftslebens und zu umfangreichen Betriebsschließungen unter anderem im Einzelhandel infolge der Pandemie gekommen. Wie lange die Pandemie noch andauern und wie sie sich entwickeln würde, war zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses der Parteien offen. Während Vertragsparteien eines vor der Pandemie geschlossenen Mietvertrags nicht mit diesem Ereignis und seinen Folgen rechnen konnten und daher das Risiko für staatliche Maßnahmen in solchen Fällen beide Vertragsparteien gleichermaßen trifft (s. dazu z. B. BGH, Urteil vom 12.01.2022 – XII ZR 8/21, juris Rn. 2; BGH, Urteil vom 16.02.2022 – XII ZR 17/21, juris Rn. 2), liegt der Fall hier grundlegend anders. Der Kläger als Gewerbetreibender musste bei Vertragsschluss damit rechnen, dass er erneute pandemiebedingte Einschränkungen durch staatliche Maßnahmen, die auch seinen Gewerbebetrieb betreffen, künftig wird hinnehmen müssen. Nicht entscheidend ist für die vertragliche Risikoverteilung, dass den Parteien nicht bekannt gewesen sein mag, ob, wann und in welchem Ausmaß sich das Risiko tatsächlich verwirklichen würde.

III.

- 30 Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt der Senat aus Kostengründen die Rücknahme des Rechtsmittels nahe. Im Fall der Berufungsrücknahme ermäßigen sich die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

IV.

- 31 Der Senat beabsichtigt, den Streitwert für die Berufung auf 9.000,00 € festzusetzen (§§ 47, 48 GKG, § 3 ZPO).