



**Amtsgericht Hannover, Urteil vom 28.06.2021, Az.
540 C 2255/21**

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung der Miete für Veranstaltungsräume in Anspruch, welche die Beklagte für eine Hochzeitsfeier gemietet hatte, bevor sie vor dem Hintergrund der SARS-CoV-2-Pandemie die Kündigung des Mietvertrages erklärte.

Mit dem am 24.04.2019 bzw. 04.05.2019 geschlossenen Mietvertrag (Anlage K1, Bl. 17 f. d. A.) mietete die Beklagte von der Klägerin für eine beabsichtigte Hochzeitsfeier mit einer mitgeteilten Personenzahl von 100 Gästen vom 26.09.2020 bis zum 27.09.2020 die Veranstaltungs- und Cateringräume der sogenannten ... Hannover, einschließlich einer dazugehörigen Terrasse. Die Beklagte verpflichtet sich gemäß Ziffer 3. des Mietvertrags, für die von der Klägerin geschuldete Überlassung der Räume an diese eine Miete in Höhe von 2.450 Euro netto und hierzu eine Anzahlung in Höhe von 450 Euro netto zu zahlen. Bestandteil der beiderseitigen Leistungsverpflichtung sind nach Ziffer 8. des Mietvertrages ferner die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin, die den Auftraggeber nach Maßgabe der dortigen Ziffer 5. - gegen Zahlung einer nach dem Erklärungszeitpunkt gestaffelten Ausfallmiete - zum Rücktritt von dem Mietvertrag berechtigen.

Am 27.03.2020 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin vor dem Hintergrund der SARS-CoV-2-Pandemie den Rücktritt von dem Vertrag. Diese begehrt im Hinblick darauf von der Beklagten die Zahlung einer Ausfallmiete von 50% der vertraglich vereinbarten Miete, unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlung von 535,50 Euro brutto die Zahlung weitere 922,25 Euro. Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften war in dem von den Parteien vereinbarten Mietzeitraum die Durchführung einer Veranstaltung lediglich mit maximal 50 teilnehmenden Personen gestattet, bei insoweit ferner einzuhaltenden Abstands- und Hygieneregeln.

Die Klägerin trägt vor, dass sie der Beklagten die streitgegenständlichen Räume im vereinbarten Zeitraum ungeachtet der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften habe überlassen können, ihr die Leistung nicht unmöglich gewesen sei, da sie sich mietvertraglich lediglich zur Verschaffung der Gebrauchsmöglichkeit verpflichtet habe, die uneingeschränkt vorhanden gewesen sei. Insbesondere sei in der ... unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Hochzeitsfeier mit 50 Personen realisierbar gewesen, gegebenenfalls unter Einbeziehung

der mitvermieteten Terrasse. Das Risiko einer Störung der Nutzungstätigkeit in Bezug auf die Mietsache habe die Beklagte als Mieterin zu tragen.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie 922,25 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 12.06.2020 zu zahlen;

2. die Beklagte weiterhin zu verurteilen, an sie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 147,56 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 27.06.2020 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie und der in deren Folge erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorgaben, insbesondere hinsichtlich der Zahl der erlaubten Teilnehmer und des zwischen den Teilnehmern einzuhaltenen Sicherheitsabstandes, sei die mit insgesamt 100 Gästen geplante Hochzeit in den Räumlichkeiten der Klägerin nicht durchführbar bzw. die Leistung der Klägerin objektiv unmöglich gewesen. Auch bei einer angenommenen Teilnehmerzahl von lediglich 50 Personen seien die Räumlichkeiten der Klägerin für die Hochzeitsfeier nicht geeignet. Bereits im Zeitpunkt der Kündigung des Vertrages, welche ihr schwergefallen, jedoch unter Berücksichtigung der Zahl ihrer zum Teil betagten und aus dem europäischen Ausland anreisenden Gäste aus gesundheitlichen Gründen geboten gewesen sei, sei absehbar gewesen, dass sich die Pandemie im Laufe der Monate nicht abschwächen und eine gefahrlose Durchführung Hochzeit erlauben würde. Im Übrigen seien die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin unangemessen benachteiligend und unwirksam.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet; im Übrigen ist sie unbegründet.

I.

1.

Die Klägerin kann von der Beklagten gemäß § 535 Abs. 2 BGB i. V. m. Ziffer 5.1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin die Zahlung weiterer 922,25 Euro verlangen.

Gemäß § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten; diese beträgt nach Ziffer 5.1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin im Fall eines Rücktritts bis zum 60. Werktag vor der Veranstaltung 50% der vereinbarten Miete, danach 100% der Miete. Hiervon ausgehend ist die Beklagte zur Zahlung des mit der Klage geltend gemachten Betrages verpflichtet.

a)

Der Anspruch ist auf der Grundlage des am 04.05.2019 geschlossenen Mietvertrags entstanden und gemäß § 271 Abs. 1 BGB fällig. Dabei sind insbesondere die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin, die gemäß § 310 Abs. 3 BGB als von der Klägerin gestellt gelten, wirksam Bestandteil der beiderseitigen Leistungsverpflichtungen geworden.

Soweit die Beklagte in diesem Zusammenhang ohne weitere Konkretisierung pauschal einwendet, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin seien unangemessen benachteiligend, ist dieses nicht ersichtlich. Die für den vorliegenden Rechtsstreit maßgebliche Regelung gemäß Ziffer 5.1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen berührt keine der in §§ 308, 309 BGB bezeichneten Sachverhalte und weicht von den gesetzlichen Vorschriften lediglich zugunsten der Beklagten ab, indem sie ihr als Mieterin eine voraussetzungslose Lösung von dem zeitlich befristeten Mietvertrag außerhalb der an das Vorliegen eines wichtigen Grundes gebundenen Kündigung gemäß § 543 BGB gestattet.

b)

Die Beklagte ist von ihrer Verpflichtung zur Leistung der Miete nicht gemäß § 326 Abs. 1 BGB aufgrund einer eingetretenen Unmöglichkeit der von der Klägerin geschuldeten Leistung befreit.

Nach dieser Vorschrift entfällt der Anspruch des Schuldners auf die Gegenleistung, wenn dieser nach § 275 Abs. 1 bis 3 BGB, insbesondere soweit die Leistung für ihn oder für jedermann unmöglich ist, seinerseits nicht zu leisten braucht. Leistung in diesem Sinne ist nicht die Leistungshandlung, sondern der nach dem Inhalt des Schuldverhältnisses geschuldete Leistungserfolg. Die Unmöglichkeit kann in objektiver Hinsicht eintreten, wenn die Leistung von niemandem, weder von dem Schuldner noch von einem Dritten, erbracht werden kann, so beispielsweise in Fällen, in denen der Leistung ein dauerndes Rechtshindernis entgegensteht, oder in subjektiver Hinsicht, wenn allein der Schuldner aufgrund eines für ihn unüberwindbaren Hindernisses zur Leistung außerstande ist (Grüneberg in: Palandt, BGB, 80. Auflage 2021, § 275 Rn. 13, 16, 18, m. w. N.).

Dieses ist bezüglich der von der Klägerin geschuldeten Leistung - ungeachtet der seit dem Frühjahr 2020 infolge der SARS-CoV-2-Pandemie in Kraft getretenen Vorschriften über Kontakt- und Veranstaltungsbeschränkungen - nicht der Fall. Allerdings bestand der Zweck des Mietvertrages ausweislich seiner Ziffer 1. Satz 2 darin, der Beklagten in den überlassenen Räumlichkeiten die Durchführung einer Hochzeitsfeier zu ermöglichen, hinsichtlich derer die Parteien in Ziffer 1. Satz 3 des Mietvertrages weiterhin vereinbart hatten, dass „100 Gäste angemeldet“ sind; demgegenüber war die Durchführung von Veranstaltungen mit mehr als 50 Personen im Mietzeitraum unstreitig gesetzlich verboten. Eine Unmöglichkeit der Leistung im vorgenannten Sinne begründet dieser Umstand gleichwohl nicht.

Aufgrund des Mietvertrages war die Klägerin als Vermieterin gemäß § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, der Beklagten während der vereinbarten Mietzeit den Gebrauch der Mietsache zu gewähren, diese in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand der sogenannten Bezugsfertigkeit zu erhalten. Hiervon ausgehend bestimmt § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB die beiderseitige Risikoverteilung der Vertragsparteien im Fall von Leistungshindernissen dahin, 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; entsprechend dieser gesetzlichen Wertung trägt mithin das Verwendungsrisiko, die Mietsache nicht zu dem bei Vertragsschluss erklärten oder implizit vorausgesetzten Zweck tatsächlich nutzen und aus ihr Ertrag erzielen zu können, grundsätzlich der Mieter (BGH, Urteil vom 23.10.1996, XII ZR 55/95, Rn. 16; OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021, 5 U 1782/20, Rn. 30, jeweils zit. nach juris). In Übereinstimmung hiermit ist ein Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB, der im Fall seines Auftretens nach Überlassung der Mietsache an den Mieter eine Minderung der Miete entsprechend des Umfangs seiner Beeinträchtigung bedingt, nur gegeben, soweit ein konkret auf die Mietsache und ihre Beschaffenheit sowie Benutzbarkeit bezogener Umstand deren Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch unmittelbar aufhebt oder erheblich mindert; er wird deswegen im Allgemeinen als Sachmangel verstanden (Weidenkaff in: Palandt, BGB, 80. Auflage 2021, § 536, Rn. 16, 18; s. a. OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.02.2021, 7 U 109/20, Rn. 16; OLG Dresden, a. a. O., Rn. 28, jeweils zit. nach juris).

Daran gemessen war der Klägerin im Mietzeitraum die Überlassung der Mietsache an die Beklagte ungeachtet geltender Kontakt- und Veranstaltungsbeschränkungen nicht unmöglich. Die mit der Niedersächsischen Corona-Verordnung in der im Mietzeitraum gültigen Fassung in Kraft getretene, von der Klägerin nicht zu beeinflussende Regelung über die Beschränkung der Teilnehmerzahl an Veranstaltungen auf nicht mehr als 50 Personen (§ 1 Abs. 5 Nds. Corona-VO) bezieht sich nicht auf die in Rede stehende Mietsache, sondern generell auf die Zusammenkunft von Personen, u. a. in außerhalb der eigenen Wohnung zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten. Sie knüpft damit nicht an der Beschaffenheit der Mietsache an und betrifft nicht ihre Benutzbarkeit. Der Zugang zu den streitgegenständlichen Räumlichkeiten blieb der Beklagten ebenso unbenommen wie ihre Ingebrauchnahme einschließlich der zugehörigen Einrichtungen, deren Verwendbarkeit für den vereinbarten Zweck mithin nicht betroffen war. Vorstehendes gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Parteien im Kontext des Vertragszweckes vereinbarten, dass bei der von der Beklagten beabsichtigten Hochzeitsfeier 100 Gäste angemeldet sind. Diese Erklärung definiert nicht die von der Klägerin geschuldeten Hauptleistung, die allein in der Überlassung der im Einzelnen bezeichneten Räumlichkeiten bestand, sondern ist bei der gemäß §§ 133, 157 BGB gebotenen Auslegung dahingehend zu interpretieren, dass sie lediglich die von der Klägerin bereitzustellende

Einrichtung der ... betrifft sowie beispielsweise die von der Klägerin gemäß Ziffer 2. ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen geschuldet gewesene Anmeldung der Veranstaltung.

Die vor dem Hintergrund der Pandemie getroffene gesetzliche Beschränkung der maximalen Größe von Zusammenkünften bzw. Veranstaltungen, die sich lediglich indirekt auf den Gebrauch der Mietsache auswirkt, betrifft mithin das von dem Mieter zu tragende Verwendungsrisiko (vgl. OLG Dresden, a. a. O., Rn. 31). Auf die zwischen den Parteien in diesem Zusammenhang streitige Behauptung der Beklagten, die vermieteten Räumlichkeiten seien unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstands- und Hygieneregeln selbst für eine Teilnehmerzahl von 50 Personen ungeeignet, kommt es daher nicht an.

c)

Ebenso wenig ist nach § 313 Abs. 1 BGB eine Störung der Geschäftsgrundlage dergestalt eingetreten, dass die Beklagte von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Miete vollständig befreit wäre.

Gemäß § 313 Abs. 1 BGB kann die Anpassung des Vertrags verlangt werden, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. In Konkretisierung dessen setzt der Tatbestand der Störung der Geschäftsgrundlage nach allgemeiner Auffassung voraus, dass sich eine bestimmte, nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhabene, erkennbare Geschäftsgrundlage von den Parteien nicht vorhersehbar erheblich geändert hat, diese Änderung wenigstens eine Vertragspartei dazu veranlasst hätte, den Vertrag bei Kenntnis nicht bzw. nicht mit dem vereinbarten Inhalt abzuschließen, und die Veränderung der zur Geschäftsgrundlage gehörenden Umstände nicht in den Risikobereich einer der Parteien fällt sowie ein Festhalten am Vertrag einer der Parteien nicht zuzumuten ist (vgl. OLG Dresden, a. a. O., Rn. 37 - 39). Soweit die vor dem Hintergrund der Pandemie in Kraft getretene Vorschrift des Art. 240 § 7 Abs. 1 EGBGB widerleglich vermutet, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend geändert hat, wenn vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind, bezieht sich diese Vermutung allein auf das tatsächliche Merkmal des § 313 Abs. 1 BGB (BT-Drs. 19/25322, S. 20).

In dem vorliegenden Sachverhalt kann letztlich dahinstehen, ob sich die Geschäftsgrundlage nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat, wenngleich dieses angesichts der alle Bereiche des sozialen und wirtschaftlichen Lebens beeinflussenden SARS-CoV-2-Pandemie anzunehmen sein dürfte. Denn eine Störung der Geschäftsgrundlage im vorgenannten Sinne ließe eine Vertragsanpassung dergestalt, dass die Beklagte nunmehr von jeder Leistungspflicht befreit wäre, für die Klägerin unzumutbar und objektiv unangemessen erscheinen. Die Rechtsfolgen des § 313 Abs. 1 BGB sind nach allgemeiner Auffassung erst dann anzuwenden,

wenn dies zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit der betroffenen Partei nach Treu und Glauben nicht zuzumutenden Ergebnisses unabweislich erscheint (BGH, Urteil vom 22.12.2004, VIII ZR 41/04, Rn. 17, zit. nach juris). Dieses ist in Fällen einer Äquivalenzstörung, bei der die dem Vertrag implizit zugrundeliegende Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung unvorhergesehen beeinträchtigt ist, anhand eines Vergleiches zwischen dem Schuldneraufwand und dem Leistungserfolg unter Berücksichtigung der beiderseitigen, gegebenenfalls widerstreitenden Interessen der Parteien zu ermitteln (OLG Karlsruhe, a. a. O., Rn. 24; s. a. Grüneberg, a. a. O., § 313 Rn. 25).

Hiervon ausgehend erscheint allenfalls eine hälftige Teilung des sich mit der Pandemie realisierten Risikos und damit eine hälftige Teilung der Miete angemessen. Denn keine der Parteien hat die Pandemie mit den mit ihr einhergegangenen sozialen und wirtschaftlichen Verwerfungen vorhersehen können; ihre erheblichen Folgen sind für beide Parteien überdies nicht zu beeinflussen. So hat die Klägerin - als Vermieterin eines Veranstaltungsraumes - pandemiebedingt aufgrund geltender Kontaktbeschränkungen die erheblichen wirtschaftlichen Folgen ausbleibender Veranstaltungen bzw. von Veranstaltungsabsagen unvermeidbar zu tragen; die Beklagte hat ihrerseits bei Durchführung der Hochzeitsfeier eine Verringerung ihrer Gästezahl und Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten der Klägerin, die Beachtung von Abstands- und Hygieneregeln sowie das Risiko einer kurzfristigen Veranstaltungsabsage im Fall einer sich etwaig verschärfenden Pandemie hinzunehmen. Diese Belastungen sind nach Auffassung des Gerichts jedenfalls gleichermaßen auf beide Parteien zu verteilen, eine alleinige Belastung der Klägerin, die letztlich ihre wirtschaftliche Existenz berühren würde, überzeugt nicht (s. a. OLG Dresden, a. a. O., Rn. 44).

d)

Der Zinsanspruch ist gemäß §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB begründet jedenfalls seit dem 12.06.2020.

2.

Darüber hinaus ist die Beklagte gemäß §§ 280 Abs. 1, 286 Abs. 1, Abs. 4 BGB verpflichtet, an die Klägerin außergerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 147,56 Euro zu zahlen, nachdem sie ungeachtet einer von der Klägerin nach Fälligkeit erfolgten Mahnung vom 05.05.2020 gleichwohl weiterhin die streitige Hauptforderung nicht leistete. Ihre diesbezügliche Pflichtverletzung hat die Beklagte überdies zu vertreten; entgegenstehende Gesichtspunkte hat sie nicht vorgetragen.

Der diesbezügliche Zinsanspruch ist jedoch gemäß §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB erst seit dem 04.08.2020 begründet, nachdem die Beklagte ungeachtet einer am 22.07.2020 nach Fälligkeit ihrer Nebenforderung erfolgten Mahnung (Anlage K6, Bl. 26 d. A.) weiterhin keine Zahlung leistete.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 281 Abs. 3 Satz 2 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert ist gemäß §§ 63 Abs. 2 Satz 1, 43, 48 Abs. 1 Satz 1 GKG i. V. m. § 3 ZPO auf 922,25 Euro festzusetzen.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de