

Amtsgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 275, 313, 535 Abs. 1 S.2, 536 Abs. 1, 537 Abs. 1 BGB

Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 29.03.2021, Az.: 46 C 300/20

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.

Tatbestand:

Am 27.08.2019 schlossen die Parteien den aus Bl. 9 ff. d.A. ersichtlichen Vertrag über die Nutzung einer Eventscheune für die Hochzeitsfeier des Klägers am 02.05.2020. Der Kläger entrichtete das vertraglich geschuldete Entgelt von 3094,00 €. Des Weiteren erteilte der Kläger der Beklagten den Auftrag, zum Preis von 8.683,43 € das Catering bei der Hochzeitsfeier durchzuführen inklusive der Tischdekoration und der Stellung von Servicepersonal. Aufgrund der Coronaschutzverordnung war jedoch die klägerseits geplante Feier mit ca. 50 Gästen und deren Bewirtung in der geplanten Form nicht durchführbar. Die Parteien korrespondierten daher über eine Verschiebung der Veranstaltung. Per Email vom 21.4.2020 listete die Beklagte freie Termin im Jahr 2021 auf; mit Email vom gleichen Tag teilte die Verlobte des Klägers mit, den Termin 22.5.2021 zu nehmen. Am 29.4.2020 fragten der Kläger und seine Verlobte an, ob ein neuer schriftlicher Vertrag für den 22.5.2021 gefertigt würde. Den von der Beklagten übersandten Vertrag mit geändertem Veranstaltungsdatum unterzeichnete der Kläger, der mittlerweile keine Feier bei der Beklagten mehr beabsichtigt, nicht. Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.8.2020 ließ er die Beklagte vergeblich zur Rückzahlung des Betrags von 3.094,00 € auffordern. Für die vorgerichtliche anwaltliche Tätigkeit fielen Gebühren i.H.v. 403,22 € an.

Der Kläger ist der Ansicht, bei dem Vertrag über die Nutzung der Eventscheune handele es sich nicht um einen reinen Mietvertrag. Er behauptet hierzu, die Durchführung des Catering durch die Beklagte sei

wesentlicher Bestandteil des Nutzungsvertrags über die Scheune gewesen; gastronomische Leistungen habe er ausschließlich über die Beklagte beziehen dürfen. Zunächst hat der Kläger zudem behauptet, anlässlich einer Besprechung über einen Ausweichtermin habe der Geschäftsführer der Beklagten sofort erklärt, die Catering-Kosten würden sich dann um mindestens 30% erhöhen. Sodann hat er behauptet, der Geschäftsführer der Beklagten habe mitgeteilt, die Beklagte müsse bei einem Ausweichtermin einen Coronazuschlag nehmen und auch die Getränke würden sich verteuern, jedoch wisse er noch nicht genau, in welcher Höhe die Preiserhöhung erfolgen werde, werde hierzu jedoch einen neuen Vertrag betreffend die Nutzung und das Catering übersenden.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 3094,00 € nebst fünf Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen sowie die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger vorgerichtliche Anwaltskosten i.H.v. 403,22 € zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass es sich bei dem Nutzungsvertrag über die Scheune um einen reinen Mietvertrag handle mit der Folge, dass der Kläger selbst das Verwendungsrisiko trage.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Dem Kläger steht kein Anspruch gegen die Beklagte auf Rückzahlung des geleisteten Entgelts zu.

Ein solcher Anspruch folgt nicht daraus, dass die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses gemäß § 536 Abs. 1 BGB entfallen wäre. Entgegen der Auffassung des Klägers handelt es sich bei dem Vertrag über die Nutzung der Eventscheune um einen Mietvertrag. Denn der Vertrag ist geprägt dadurch, dass die Beklagte dem Kläger die Räumlichkeiten gegen Entgelt überlässt. Ein gemischter Vertrag auch über die Bewirtung liegt nicht vor. Denn schon aus der Formulierung in Ziffer 5. des Vertrags „Grundsätzlich werden gastronomische Leistungen durch die Münchhausen Catering erbracht und abgerechnet. Abweichungen bedürfen einer besonderen Absprache“ ergibt sich, dass gerade kein Zwang zum Abschluss eines Catering Vertrags mit der Beklagten besteht, vielmehr individuelle Absprachen möglich sind. Gleiches ergibt sich aus Ziffer 11. des Vertrags, wenn es dort heißt „Alle gemieteten, bespielten und genutzten Räume müssen in besenreinem Zustand übergeben werden. Bei Buchung der gastronomischen Leistungen durch Münchhausen Catering übernimmt dessen Personal die besenreine Übergabe“. Eine solche Regelung wäre überflüssig, wenn stets die Beklagte gastronomische Leistungen erbringen würde. Für die Regelungen des schriftlichen Vertrags streitet die Vermutung

der Vollständigkeit und Richtigkeit. Dass abweichend von dieser vertraglichen Regelung die Nutzung der Scheune von dem Abschluss eines Catering Vertrags mit der Beklagten abhängig gemacht worden ist, ist klägerseits weder substantiiert vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Liegt hiernach ein Mietvertrag vor, so trifft den Kläger als Veranstalter der beabsichtigten Hochzeitsfeier das Verwendungsrisiko. Zwar kann eine öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkung die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindern bzw. aufheben und damit zu einem Sachmangel führen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, 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 Vermieters; Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen in dessen Risikobereich (LG Frankfurt, Urteil vom 2.10.2020, 2-15 O 23/20; LG Heidelberg, Urteil vom 30.7.2020, 5 O 66/20). Das Verwendungsrisiko trägt der Mieter allein, § 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 (BGH, Urteil vom 13.7.2011, XII ZR 189/09 zum Pachtvertrag). Dass die Hochzeitsfeier nicht wie vom Kläger geplant durchgeführt werden konnte, hatte seine Ursache jedoch nicht in den bei der Beklagten angemieteten Räumlichkeiten. Die Coronaschutzverordnung enthielt keine Verbote der Nutzung einer bestimmten Art von Räumlichkeiten (etwa mit bestimmten baulichen Gegebenheiten), sondern enthielt Kontaktbeschränkungen, die ein Zusammentreffen vieler Personen losgelöst von einer bestimmten angemieteten Fläche verhindern sollten. Dass der Kläger eine Nutzung beabsichtigte, die aufgrund der Kontaktbeschränkungen nicht möglich war, fällt in seinen Risikobereich.

Auch ein Anspruch gemäß §§ 275 BGB, 326 Abs. 1, 4, 346 ff. BGB besteht nicht. Gemäß § 326 Abs. 1 S. 1 BGB entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung, wenn der Schuldner nach § 275 BGB nicht zu leisten braucht; letzteres ist dann der Fall, wenn die Leistung für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Die Überlassung der Räumlichkeiten durch die Beklagte an den Kläger jedoch war möglich. Auch hier gilt, dass die beabsichtigte Nutzung nicht an den Räumlichkeiten selbst scheiterte. Aus § 537 Abs. 1 BGB ergibt sich die Wertung, dass die Art der Nutzung in den Risikobereich des Mieters fällt. Denn in § 537 Abs. 1 BGB ist geregelt, 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. Hieraus ergibt sich, dass die Mietzinszahlungspflicht nicht entfällt, wenn der Grund für die fehlende Nutzungsmöglichkeit außerhalb der Beschaffenheit der Mietsache liegt.

Ein Rückzahlungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 313 BGB. Im Anwendungsbereich der Mängelhaftung ist § 313 BGB unanwendbar, und zwar auch dann, wenn die Voraussetzungen der Mängelhaftung im Einzelfall nicht vorliegen (Palandt-Grüneberg, 77. Aufl., § 313 Rn. 12, Rn. 19). Hieran ändert auch die Regelung des Art. 240 § 7 EGBGB nichts. Nach dieser Vorschrift wird bei vermieteten Räumen, die keine Wohnräume sind und die infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID 19 Pandemie für

den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar sind, vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat. Der Kläger jedoch betreibt keinen Betrieb, sondern hat die Räumlichkeiten als Privatperson gemietet. Für diese ist eine derartige Ausnahmeregelung über den Geltungsbereich von § 313 BGB nicht geschaffen worden.

Aber selbst einmal entgegen der Rechtslage die Anwendbarkeit von § 313 BGB unterstellt, führt dies nicht zu einem Rückzahlungsanspruch. Rechtsfolge ist lediglich ein Anspruch auf Vertragsanpassung, nicht auf einseitige Lösung vom Vertrag. Dabei kann das Gericht auch nur angerufen werden, wenn die Verhandlungen zu keiner Einigung geführt haben (Palandt-Grüneberg, § 313 Rn. 41). Auch diese Voraussetzung ist vorliegend nicht gegeben. Denn aus der beklagenseits vorgelegten Emailkorrespondenz ergibt sich, dass die Parteien sich einvernehmlich auf eine Verschiebung des Mietdatums auf den 22.5.2021 geeinigt haben. Diese Einigung ist bereits mit dem Auswählen des Termins vom 22.5.2020 zustande gekommen. Dass der Kläger später den schriftlichen Vertrag nicht mehr unterzeichnet hat, ist unerheblich, denn die Schriftform ist für das Zustandekommen des Vertrags über eine Verschiebung des Miettermins nicht vorgeschrieben. Dass der Kläger dann in der Folge entschieden hat, überhaupt keine Feier mehr in den Räumlichkeiten der Beklagten durchführen zu wollen, fällt allein in seinen Risikobereich und führt nicht zu einem Anspruch auf Rückzahlung des Mietzinses.

Mangels Hauptanspruchs besteht weder ein Zinsanspruch noch ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.094,00 EUR festgesetzt.