

Landgericht Münster

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 313 BGB

- 1. Vereinbaren die Parteien im Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht bei Nichterreichen einer bestimmten Umsatzschwelle, hat die Vermieterin einseitig das Risiko übernommen – aus welchen Gründen auch immer –, dass die Mieterin den Mietvertrag frei kündigen kann.**
- 2. Selbst eine freiwillige Geschäftseinstellung dürfte davon erfasst sein. Unter diesen Umständen kann der Grund für die Kündigung keinesfalls als Geschäftsgrundlage zwischen den Parteien angesehen werden.**

LG Münster, Urteil vom 01.04.2022, Az.: 10 O 2/22

Tatbestand:

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass der zwischen ihr und der Beklagten bestehende gewerbliche Mietvertrag über ein Ladenlokal nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 22.02.2021 beendet wurde und die Beklagte verpflichtet ist, einer antragsgemäßen Anpassung des Sonderkündigungsrechts in Ziff. 3.1 der Anlage B 6 zum Mietvertrag zuzustimmen.

Die Parteien schlossen einen Mietvertrag vom 26.01./05.02.2016 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 29.03./05.04.2016, Nachtrag Nr. 2 vom 05.09./07.09.2017 und Nachtrag Nr. 3 vom 24.04./27.04.2020 über eine Mieteinheit in einem Einkaufszentrum. Nach § 3.1 des Mietvertrages begann das Mietverhältnis am Übergabetag und wurde auf die Dauer von 10 Mietjahren fest abgeschlossen. Im Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag haben die Parteien den 29.08.2016 als Übergabetag und den 30.09.2026 als Mietzeitende festgehalten.

Unter Ziff. 3.1 der Anlage B 6 zum Mietvertrag haben die Parteien in Ergänzung der Regelung in § 3.1 des Mietvertrages ein Sonderkündigungsrecht der Beklagten vorgesehen:

„Abweichend von den Regelungen in Abs. 1 hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen einmalig zum Ablauf des 31.08.2021 mit einer Frist von 6 (sechs) Monaten zu kündigen, sofern der in der Geschäftseinheit erzielte Gesamtumsatz in dem Kalenderjahr 2020 gem. der vom Mieter dem Vermieter vorgelegten testierten Umsatzmeldung weniger als 600.000,- € netto beträgt.“

Im Jahr 2020 und auch im Jahr 2021 kam es zu Corona-bedingten Betriebsschließungen, von denen auch der Geschäftsbetrieb der Beklagten betroffen war. Im April 2020 vereinbarten die Parteien eine Mietreduzierung um 50 % der Miete für den Monat April. Nach einem Testat der Wirtschaftsprüfer der Beklagten ergibt sich, dass der Gesamtumsatz der Beklagten im streitgegenständlichen Ladenlokal für das Jahr 2020 bei 539.185,- € lag. Mit Schreiben vom 22.02.2021 erklärte die Beklagte die Kündigung

des Mietvertrages mit Wirkung zum 30.08.2021 unter Bezug auf ihr Sonderkündigungsrecht.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Kündigung der Beklagten sei unwirksam, da der Klägerin gem. § 313 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Anpassung des Mietvertrags in Bezug auf das Sonderkündigungsrecht zustehe.

Entscheidungsgründe:

Die Klägerseite hat weder einen Anspruch auf Feststellung, dass der Mietvertrag nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 22.02.2021 beendet wurde, noch auf Anpassung des Vertrages im Hinblick auf das Sonderkündigungsrecht der Beklagten.

Die Beklagte hat das Mietverhältnis wirksam gekündigt. Ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage besteht nicht.

I. Die Voraussetzung für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach Ziff. 3.1 der Anlage B 6 zum Mietvertrag lagen vor. Der in der vermieteten Geschäftseinheit erzielte Gesamtumsatz in dem Jahr 2020 betrug gem. der vorgelegten testierten Umsatzmeldung weniger als 600.000,- € netto. Der Umsatz ist auch nicht hypothetisch hochzurechnen auf den Umsatz, der bei einem ungestörten Betrieb ohne Lockdown dann erzielt worden wäre. Für eine solche Auslegung des Vertrages gibt es auch im Ansatz keine Anhaltspunkte. Die Parteien haben bei Abschluss des Vertrages schlicht die Umsatzzahlen – unabhängig von etwaigen Gründen und etwaigen Verursachungsbeiträgen – als Recht für eine Kündigung vereinbart. Der tatsächliche Umsatz in 2020 betrug weniger als 600.000,- € netto. Die Klägerin konnte daher zum Ablauf des 31.08.2021 kündigen. Die vertragliche Frist von 6 Monaten wurde eingehalten.

II. Die Voraussetzung für eine Anpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage liegen aus mehreren Gründen nicht vor.

1. Mit der Regelung in Ziff. 3.1 der Anlage B 6 (Sonderkündigungsrecht bei Umsätzen unter der Schwelle von 600.000,- €) hat die Klägerin einseitig das Risiko übernommen – aus welchen Gründen auch immer –, dass die Beklagte den Mietvertrag frei kündigen kann. Selbst eine freiwillige Geschäftseinstellung dürfte davon erfasst sein. Unter diesen Umständen kann der Grund für die Kündigung keinesfalls als Geschäftsgrundlage zwischen den Parteien angesehen werden.

Geschäftsgrundlagen sind die bei Abschluss eines Vertrages zu Tage getretenen, dem anderen Teil erkennbar gewordenen und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Partei oder die gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt bestimmter Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut (BGH, Urt. v. 25.09.1997 – II ZR 269/96). Die Umstände, dass ein normales unbeeinträchtigtes Geschäftsumfeld dem Mieter die Nutzung der angemieteten Räume ermöglicht, ist keinesfalls irgendwie dem Vertrag zu entnehmen. Genau umgekehrt sollte erkennbar ein freies Sonderkündigungsrecht für die Beklagte bei einer entspr. Umsatzunterschreitung gerade unabhängig von den vielfältig denkbaren Gründen für einen solchen Umstand, aus wessen Verursachungssphäre auch immer, geben.

2. Rechte wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bestehen im Übrigen grds. nur, wenn der von der Störung betroffenen Partei die unveränderte Vertragserfüllung nicht mehr

zugemutet werden kann (statt aller: Grüneberg, BGB, 81. Aufl. 2022, § 313 Rn. 24 m.w.N.). Im vorliegenden Fall soll der Klägerseite die unveränderte Vertragserfüllung gerade nicht mehr zugemutet werden. Der Vertrag wird durch die Kündigung der Beklagten ja gerade beendet, so dass eine Erfüllung für die Klägerin nicht mehr erforderlich ist.

3. Selbst wenn man das anders sehen würde, könne man nicht von einer Unzumutbarkeit ausgehen. Unzumutbarkeit setzt i.d.R. voraus, dass das Festhalten am Vertrag zu untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führen würde (Grüneberg, BGB, 81. Aufl. 2022, § 313 Rn. 24). Ein untragbares Ergebnis ist hier schon im Ansatz nicht feststellbar. Der Vertrag wird beendet. Die Klägerin hat als Vermieterin die Möglichkeit, die Gewerbefläche neu zu vermieten. Selbst wenn das momentan schwierig sein sollte, ist das Risiko einer wirtschaftlichen Verwertung des Mietgegenstandes kein Risiko, was der Mieter im Verhältnis zum Vermieter irgendwie in einem Mietvertrag übernimmt.