

Gericht:	LG Offenburg
Entscheidungsdatum:	16.02.2022
Aktenzeichen:	5 O 32/21 KfH
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2022, 331-332
Norm:	§ 44 ZPOEG
Zitiervorschlag:	MietRB 2022, 331-332

Titelzeile

Urkundenklage des Vermieters trotz Beschleunigungsgebots in § 44 EGZPO?

EGZPO § 44

Leitsatz

Die Urkundenklage des Vermieters von Gewerberäumen über die Zahlung der Miete ist auch im Anwendungsbereich des § 44 EGZPO statthaft.

Das Problem Es geht um ein Gewerbeobjekt in Offenburg, in dem der Mieter die Filiale einer Modehauskette betreibt. Die monatliche Bruttokaltmiete beträgt 42.859,40 € zzgl. eines monatlichen Nebenkostenabschlags von 2.899,54 €. In den Monaten April und Mai 2020 sowie Februar 2021 und März 2021 zahlt der Mieter die Miete nicht oder nicht vollständig, so dass ein Mietrückstand i.H.v. 160.722,75 € entsteht. Zur Begründung beruft er sich darauf, dass er wegen der diversen Lockdowns erhebliche Umsatzeinbußen erlitten habe. Eine Integrierung der Filialwaren in den Online-Handel sei nicht möglich gewesen. Staatliche Unterstützungen als volle Kompensation habe er nicht erhalten, lediglich Kurzarbeitergeld. Der Vermieter macht die rückständigen Mieten im Wege des Urkundenprozesses geltend. Der Mieter hält dies für nicht statthaft, weil die Beschleunigungsnorm des § 44 EGZPO vorgehe.

Die Entscheidung des Gerichts Das LG Offenburg gibt dem Vermieter Recht. Insbesondere sei der Urkundenprozess auch im Anwendungsbereich des § 44 EGZPO statthaft.

Bei § 44 EGZPO handele es sich um eine Vorschrift zur Beschleunigung von Rechtsstreitigkeiten über die Anpassung der gewerblichen Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie. Dieser auf Beschleunigung der dort genannten Verfahren ausgerichteten Norm sei nicht zu entnehmen, dass andere, ebenfalls der Beschleunigung dienenden Verfahrensarten dadurch ausgeschlossen oder in ihrer Anwendung beschränkt seien. Gerade der Urkundenprozess sei ein Verfahren, das bei einem durch Urkunden belegbaren Anspruch ebenfalls schneller als im Rahmen des normalen Streitverfahrens zu einem vollstreckbaren Titel verhelfen soll, es handele sich ebenfalls um ein Eilverfahren (Verweis auf *Greger* in Zöllner, ZPO, 34. Aufl. 2022, Rz. 1 vor § 592).

Soweit es um konkurrierende Normen gehe, die beide der Verfahrensbeschleunigung dienen, könne ohne gesetzliche Grundlage nicht angenommen werden, dass die eine die andere verdränge. Dazu komme, dass selbst bei einer beschleunigten Terminierung des normalen Streitverfahrens gem. § 44 EGZPO noch nichts über die Verfahrensdauer und damit den Zeithorizont gesagt sei, bis zu dem ein

Kläger einen vollstreckbaren Titel erhalte. Gerade hier helfe der Urkundenprozess, der durch seine besonderen Verfahrensbedingungen darauf abziele, dem Kläger schnell zu einem vollstreckbaren Titel zu verhelfen.

Auch die Entscheidung des OLG Frankfurt v. 19.3.2021 - 2 U 143/20, MietRB 2021, 196 [*Burbulla*] spreche dagegen, dass im Anwendungsbereich des § 44 EGZPO der Urkundenprozess unstatthaft sei. Das OLG Frankfurt sei problemlos von der Zulässigkeit des Urkundenprozesses ausgegangen, obwohl im dortigen Entscheidungszeitpunkt § 44 EGZPO schon seit mehr als zehn Wochen in Kraft gewesen sei.

Der Vermieter habe aus § 535 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf die rückständigen Mieten, den er mittels Mietvertrags auch mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln nachweisen könne (§§ 592, 595 Abs. 2 ZPO). Der Mieter habe zwar möglicherweise einen Anspruch auf Anpassung der Miete gem. § 313 Abs. 1 BGB (Verweis auf BGH v. 12.1.2022 - XII ZR 8/21, MietRB 2022, 44 [*Bur*

- 331 -

MietRB 2022, 331-332

- 332 -

ulla] = MDR 2022, 147 = juris Rz. 29 ff.). Die vorgetragene pandemiebedingte Einschränkung habe der Vermieter aber bestritten, der Mieter müsste sie also mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln nachweisen. Urkundenbeweis habe der Mieter nicht angeboten; soweit er sich auf eigene Parteivernehmung berufe, habe der Vermieter widersprochen, so dass sie gem. § 447 ZPO ausscheide. Der Mieter müsse sich auf das Nachverfahren verweisen lassen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung kann nicht vollständig überzeugen. Sie blendet aus, dass das Beschleunigungsgebot des § 44 EGZPO den Mieter schützen soll (vgl. BT-Drucks. 19/25322, 14 f.; *Klein*, MDR 2021, 393 Rz. 5, 11). Der Urkundenprozess begünstigt dagegen in den einschlägigen Fallkonstellationen den Vermieter, der seinen Anspruch regelmäßig mittels Mietvertrags nachweisen kann. Der Mieter kommt mit seinen Einwendungen aus § 313 Abs. 1 BGB regelmäßig erst im Nachverfahren zum Zuge, also erst nach Abschluss des Urkundenprozesses. Damit unterläuft der Urkundenprozess das Beschleunigungsgebot des § 44 EGZPO.

Richtig ist zwar die Überlegung des LG Offenburg, dass § 44 EGZPO den Urkundenprozess nicht erwähnt; auch in der Gesetzesbegründung ist dazu nichts zu finden. Bei den COVID-19-bedingten Vorschriften heißt dies aber nicht allzu viel, weil sie mit heißer Nadel gestrickt sind und wesentliche Fragen gerade der Rechtsprechung überlassen.

Allerdings hat nicht nur das OLG Frankfurt in der zitierten Entscheidung den Urkundenprozess ohne Thematisierung des § 44 EGZPO zugelassen, sondern mittlerweile hat dies auch der BGH in seiner Revisionsentscheidung bestätigt (BGH v. 16.2.2022 - XII ZR 17/21, MDR 2022, 418 = MietRB 2022, 106 [*Burbulla*]). Dabei ist aber eines zu berücksichtigen: Die zugrunde liegende erstinstanzliche Entscheidung des LG Frankfurt/M. ist v. 29.10.2020 - 10 O 156/20. Der dortige Vermieter hatte also zu einem Zeitpunkt Urkundenklage erhoben, zu der § 44 EGZPO noch nicht in Kraft war (seit 31.11.2020). Der bereits erhobene Urkundenklage konnte § 44 EGZPO nicht entgegenstehen - schon darum mussten die nachfolgenden Instanzen sich damit nicht beschäftigen. Es ist also keineswegs ausgeschlossen, dass der BGH in einer künftigen Entscheidung, in welcher die Urkundenklage nach dem 31.12.2020 erhoben wurde, zu einer anderen Wertung kommt.

Beraterhinweis Nach derzeitiger Lage ist der Urkundenprozess für den Vermieter ein probates Mittel, trotz etwaiger Einwendungen des Mieters aus § 313 Abs. 1 BGB schnell einen vollstreckungsfähigen Titel über die volle Miete zu erlangen. Der Mieter kann in einem solchen Fall erwägen, den Anspruch unter Vorbehalt seiner Rechte anzuerkennen, damit er wenigstens schnell ins Nachverfahren kommt (zum Anerkenntnisvorbehaltsurteil vgl. *Greger* in *Zöller*, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 599 Rz. 4).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln