

BGH, Urteil vom 11.11.2020, VIII ZR 191/18 = NJW-RR 2021, 84 ff. = [jurisbyhemmer](#)

1 Störung der Geschäftsgrundlage bei Abschluss einer Räumungsvereinbarung wegen irrtümlich angenommener Beendigung des Mietvertrages!

+++ Wohnraummietvertrag +++ Koppelung des Mietvertrages an bestehendes Arbeitsverhältnis als unzulässige auflösende Bedingung +++ Aufhebungsvertrag +++ Rücktritt bei beiderseitigem Irrtum als Störung der Geschäftsgrundlage +++ Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung +++ §§ 123, 142, 242, 313, 572, 779 BGB +++

Sachverhalt (verkürzt und abgewandelt): V, die Immobilienverwaltungsgesellschaft der evangelischen Kirche in München, schloss mit M, einem von der evangelischen Kirche in München beschäftigten Diakon, einen Mietvertrag über ein Reihenhaus.

Der am 07.02.1977 geschlossene Mietvertrag enthält in § 2 folgende Klausel:

„Das Mietverhältnis endet ohne weiteres mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst.“

M wurde zum 31.05.2015 in den Ruhestand versetzt.

Bereits am 18.03.2015 wurde M von V angeschrieben und darauf hingewiesen, dass mit dem Eintritt des M in den Ruhestand nach § 2 des Mietvertrages auch das Mietverhältnis ende und alsbald ein Termin zur Rückgabe vereinbart werden müsse. Am 28.04.2015 kam es zu einem Gespräch zwischen V und M bzgl. des Zeitpunkts der Räumung der Wohnung. M äußert den Wunsch, dass er noch mehrere Jahre in der Wohnung bleiben wolle. V stellte allerdings „klipp und klar“, dass dies wegen des am 31.05.2015 auslaufenden Vertrages nicht in Betracht komme. Angesichts der fast 40 jährigen Mietdauer zeigte sich V aber zu einer Kulanzregelung von einigen Monaten bereit.

Als M dem Vorschlag des V, dass eine Räumungsfrist von einem Jahr gewährt werde, nicht zustimmen wollte, drohte V dem M an, er werde am 31.05.2015 „mit einem Rechtsanwalt vor der Tür stehen und M raussetzen“.

Der dadurch eingeschüchterte M, der - wie V - von der wirksamen Beendigung des Mietvertrages zum 31.05.2015 ausging, unterschrieb daraufhin eine Vereinbarung, in welcher er sich zum Auszug bis Ende Mai 2016 verpflichtete und bis zu diesem Zeitpunkt zu denselben Konditionen weiter in dem Reihenhaus wohnen durfte.

Ende Mai 2016 weigerte sich M, aus dem Reihenhaus auszuziehen und erklärte den Rücktritt von dem „Räumungsvergleich“ und hilfsweise die Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung.

Kann V von M die Räumung des Reihenhauses verlangen?

A) Sounds

1. Eine Vertragsbestimmung, welche die Beendigung eines Wohnraummietvertrages an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar, auf die sich der Vermieter gem. § 572 II BGB nicht berufen kann.

2. Macht der Mieter deutlich, nicht ausziehen zu wollen und somit die Bedingung nicht gegen sich gelten zu lassen, wird das Mietverhältnis zwischen den Parteien unverändert fortgesetzt.

3. Ein gemeinsamer Irrtum der Mietvertragsparteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses für nur noch wenige Wochen kann Geschäftsgrundlage i.S.v. § 313 I, II BGB für eine kulanzweise getroffene Mietaufhebungsvereinbarung zu einem bestimmten späteren Termin sein und ein Rücktrittsrecht nach § 313 III BGB begründen.

4. Die Ankündigung, am Tag des vermeintlichen Vertragsendes mit einem „Rechtsanwalt vor der Tür zu stehen und den Mieter auf die Straße zu setzen“, kann eine widerrechtliche Drohung i.S.d. § 123 I Alt. 2 BGB darstellen.

B) Problemaufriss

Dieser Fall enthält wirklich alles, was man für eine anspruchsvolle Examensklausur braucht.

Die Probleme des Falles drehen sich dabei um die Vorschrift des **§ 572 II BGB**. Danach kann sich der Vermieter von Wohnraum nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

hemmer-Methode: § 572 BGB steht im Untertitel 2 des 5. Abschnitts des Zweiten Buchs des BGB. Dort sind die Mietverhältnisse über Wohnraum geregelt. Im Untertitel 3 (§§ 578 bis 580a BGB) wird in § 578 I BGB für die Grundstücksrente und in § 578 II BGB für die Geschäftsraummiete auf die Vorschriften des Wohnraummietrechts **partiell** verwiesen.

Auf das Verbot des § 572 II BGB, den Bestand des Mietverhältnisses von einer auflösenden Bedingung (§ 158 II BGB) abhängig zu machen, wird aber nicht verwiesen, sodass § 572 BGB nur für die Wohnraummiete zur Anwendung kommt!

Im vorliegenden Fall sollte das Mietverhältnis „**ohne weiteres**“ mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst enden. Das Ausscheiden aus dem Dienst stellt eine auflösende Bedingung dar. Deren Eintritt führt entgegen § 158 II BGB nicht zum automatischen Ende des Mietvertrages. Die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung ist zwar nicht notwendig. Der Vermieter kann sich aber nicht auf diese Vereinbarung berufen.

hemmer-Methode: Gleiches gilt nach § 572 I BGB für eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigt sein soll, nachdem der Wohnraum an den Mieter überlassen wurde.

Der Mieter ist hingegen berechtigt, sich auf die auflösende Bedingung zu berufen, sodass das Mietverhältnis in diesem Fall endet. Will der Mieter das Vertragsverhältnis jedoch fortsetzen, so bleibt es trotz des Bedingungeintritts weiter bestehen.

hemmer-Methode: Es besteht aber solange erhebliche Rechtsunsicherheit, bis sich der Mieter darüber erklärt, ob er sich auf die Beendigung des Vertrages berufen möchte oder nicht.

Damit der Vermieter Gewissheit über das Ende des Mietverhältnisses erlangt, kann der Mieter sich in analoger Anwendung des § 545 I BGB nur innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis vom Bedingungeintritt auf die Beendigung berufen.¹

Im vorliegenden Fall waren sowohl M als auch V im Gespräch über die Räumungsfrist irrtümlich davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis mit dem Eintritt in den Ruhestand automatisch beendet war.

Die Räumungsvereinbarung zum 31.05.2016 beruhte damit auf dem Irrtum, dass es für die Nutzung des Hauses keinerlei Grundlage mehr gebe.

In der Kurzfassung lässt sich das BGH-Urteil nach dieser „Vorerläuterung“ wie folgt zusammenfassen:

1. Ein Rechtsirrtum ist grundsätzlich unbeachtlich und berechtigt nicht zur Anfechtung. Hier schlägt der Rechtsirrtum aber auf den tatsächlichen Sachverhalt durch, weil die Kenntnis der rechtlichen Lage eine Räumungsvereinbarung ausgeschlossen hätte. Die spätere Kenntnis ändert den als ursprünglich feststehend zugrunde gelegten Sachverhalt grundlegend, sodass ein Fall der Störung der Geschäftsgrundlage i.S.d. § 313 II BGB vorliegt. Dieser berechtigt den M nach § 313 III S. 1 BGB zum Rücktritt von der getroffenen Räumungsvereinbarung.

2. Die Drohung des V, am Tag des vermeintlichen Vertragsendes mit einem Rechtsanwalt vor der Tür zu stehen und den M auf die Straße zu setzen, kann überdies eine widerrechtliche Drohung nach § 123 I Alt. 2 BGB darstellen und ursächlich für die Bereitschaft des M gewesen sein, mit dem B eine Räumungsvereinbarung zu treffen.

Doch nun der Reihe nach!

C) Lösung

Fraglich ist, ob V gegen M einen Anspruch auf Räumung des Reihenhauses hat.

I. Kein Anspruch auf Rückgabe gem. § 546 I BGB wegen Beendigung des Mietvertrages aufgrund auflösender Bedingung

In Betracht kommt ein Anspruch auf Rückgabe gem. § 546 I BGB, wenn das Mietverhältnis zwischen M und V automatisch aufgrund auflösender Bedingung zum 31.05.2015 geendet hätte.

Wäre dies der Fall, so wäre der Anspruch auf Rückgabe aufgrund der Räumungsvereinbarung aber nicht vor dem 31.05.2016 fällig.

Da das Mietverhältnis nach § 2 des Mietvertrages „**ohne weiteres**“ mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst enden sollte, war der Mietvertrag auflösend bedingt.

Die Bedingung ist mit der Versetzung des M in den Ruhestand zum 31.05.2015 eingetreten.

¹ MüKo/Häublein, BGB, 8. Auflage 2020, § 572, Rn. 5.

Entgegen § 158 II BGB führt aber der Eintritt der Bedingung nicht zum automatischen Ende des Mietvertrages. Die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung ist zwar nicht nichtig. Der Vermieter kann sich aber gem. § 572 II BGB nicht auf diese Vereinbarung berufen (vgl. dazu ausführlich den Problemaufriss).

Zwischenergebnis: Das Mietverhältnis hat daher nicht aufgrund auflösender Bedingung geendet.

II. Anspruch auf Rückgabe zum 31.05.2016 aufgrund der Räumungsvereinbarung vom 28.04.2015

In der am 28.04.2015 zwischen V und M getroffenen Vereinbarung hat sich M zum Auszug bis Ende Mai 2016 verpflichtet.

Daher könnte ein Anspruch auf Rückgabe des Reihenhauses zum 31.05.2016 nach § 546 I BGB bestehen, wenn das Mietverhältnis durch diese Vereinbarung beendet worden wäre.

Das Vorliegen eines auf Abschluss eines Aufhebungsvertrages gerichteten Rechtsbindungswillens ist allerdings vor dem Hintergrund, dass M und V beide davon ausgingen, dass das Mietverhältnis bereits automatisch zum 31.05.2015 enden würde, zumindest fraglich.

Nach Ansicht des BGH kann es aber im Ergebnis dahinstehen, ob mit der Vereinbarung eines Auszugstermins die stillschweigende Aufhebung eines etwaigen Mietvertrages verbunden ist.

Jedenfalls kann sich ein Mieter bei Vereinbarung eines festen Räumungstermins - sofern diese Vereinbarung wirksam ist - zumindest nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf das Fortbestehen eines Mietvertrags berufen.

Dies gilt auch dann, wenn die Parteien eine Aufhebung des Mietvertrages nicht erörtert haben, sondern vielmehr davon ausgegangen sind, dass der Mietvertrag ohnehin nicht mehr bestehe.

Zwischenergebnis: V kann von M die Räumung der Wohnung entweder nach § 546 BGB oder aufgrund der Räumungsvereinbarung verlangen, wenn diese Vereinbarung zwischen den Parteien wirksam war.

1. Unwirksamkeit gem. § 779 BGB?

Eine Unwirksamkeit der Vereinbarung nach § 779 BGB käme nur dann in Betracht, wenn es sich bei der Räumungsvereinbarung um einen **Vergleich** gehandelt hätte.

Nach der Legaldefinition des § 779 BGB handelt es sich bei einem Vergleich um einen Vertrag, durch den der Streit oder die Ungewissheit der

Parteien über ein Rechtsverhältnis im Wege gegenseitigen Nachgebens beseitigt wird.

Ein Vergleich läge danach vor, wenn zwischen den Parteien bei Abschluss der Vereinbarung am 28.04.2015 ein **Streit** oder eine **Ungewissheit** über den Fortbestand des Mietverhältnisses vorgelegen hätte.

Anmerkung: Ein **Streit** besteht, wenn die Parteien ernstlich entgegengesetzte Vorstellungen über Bestehen, Inhalt oder Rechtsfolgen eines Rechtsverhältnisses oder damit zusammenhängende tatsächliche Gegebenheiten vertreten.

Im **Ungewissen** können die Parteien auch sein, ohne dass ein Streit besteht, z.B. über den Eintritt einer Bedingung oder Zeitbestimmung. Subjektive Ungewissheit genügt. Nicht erforderlich ist mit anderen Worten, dass die Sach- oder Rechtslage objektiv ungewiss ist.²

Hiervon kann aber aufgrund des Sachverhalts nicht ausgegangen werden, da sowohl M als auch V davon ausgegangen sind, dass der Mietvertrag aufgrund des Ausscheidens aus dem kirchlichen Dienst automatisch zum 31.05.2015 enden würde.

Damit bestand zwischen den Parteien weder Streit noch Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis.

Hintergrund der Vereinbarung war daher nicht die Frage, „ob“ dem V ein Räumungsanspruch wegen Beendigung des Mietvertrages zusteht, sondern lediglich, „wann“ eine Räumung aufgrund des seit knapp 40 Jahren bestehenden Mietverhältnisses erfolgen soll.

Das „Nachgeben“ des V bzgl. der Fälligkeit der Räumung erfolgte daher nicht zur Ausräumung eines Rechtskonflikts aufgrund eines streitigen Rechtsverhältnisses oder der Ungewissheit des Bedingungeintritts.

Aus der Sicht des V handelte es sich daher lediglich um die **kulanzweise Gewährung einer Räumungsfrist** im Anschluss an ein am 31.05.2015 nach Auffassung beider Parteien ohnehin auslaufendes Mietverhältnis. Darauf hat sich V angesichts der ungewöhnlich langen Mietdauer von fast 40 Jahren eingelassen. Dabei handelt es sich letztlich um eine Stundung und damit um einen Vertrag „sui generis“ i.S.d. § 311 I BGB.

Zwischenergebnis: Die Räumungsvereinbarung stellt daher keinen Vergleich i.S.d. § 779 BGB dar, sodass sich die Frage der Unwirksamkeit nach § 779 BGB gar nicht mehr stellt.

hemmer-Methode: Ein Vergleich i.S.d. § 779 BGB liegt beispielsweise in folgendem Fall vor:

² MüKo/Habersack, BGB, 8. Auflage 2020, § 779, Rn. 25.

Bsp.: A wird von einer Kuh verletzt. Es ist unsicher, ob es die Kuh des Bauern B oder C war. Um den Streit über diese Ungewissheit zu beseitigen, schließen B und C einen Vergleich, in dem sich B verpflichtet, 50 % der Schmerzensgeldforderung des A zu übernehmen.

Hier bestand zwischen B und C Ungewissheit bzw. Streit über die Frage, wessen Kuh den A verletzt hat. Diese Ungewissheit haben B und C durch die Vereinbarung im Wege gegenseitigen Nachgebens beseitigt (= Vergleich).

Stellt sich nun später heraus, dass es die Kuh des Bauern C war, so ist dies das Risiko des B, weil genau diese Ungewissheit zwischen den Parteien durch den Vergleich ja beseitigt werden sollte.

War es zwar die Kuh des B, hätte er sich aber nach § 833 S. 2 BGB exkulpieren können, ist dies ein unbeachtlicher reiner Rechtsirrtum, der nicht zur Anfechtung berechtigt und auch nicht zur Unwirksamkeit nach § 779 BGB führt.

Stellt sich aber heraus, dass die Schmerzen des A gar nicht durch die Verletzung der Kuh hervorgerufen wurden, sondern auf einer bislang unerkannten Krankheit des A basierten, wäre der Vergleich gem. § 779 BGB a.E. unwirksam.

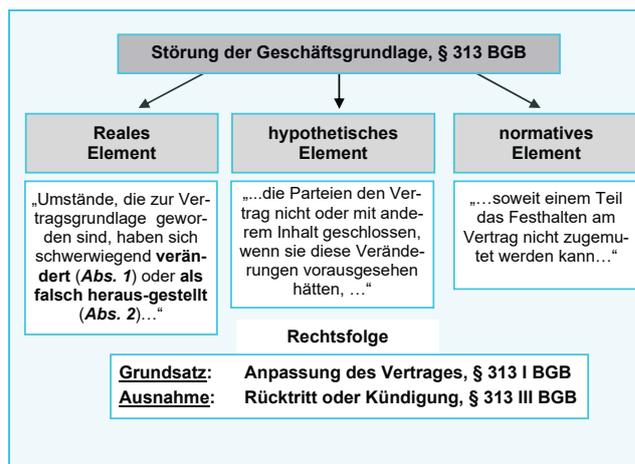
Diese automatische Unwirksamkeit nach § 779 BGB stellt einen gesetzlich geregelten Fall der Störung der Geschäftsgrundlage dar.³

Tritt nicht schon nach § 779 BGB die Unwirksamkeit des Vergleichs ein, können die allgemeinen Grundsätze zur Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB eingreifen. Da § 779 BGB das anfängliche Fehlen der Vergleichsgrundlage erfasst, bleibt für die allgemeine Geschäftsgrundlagenlehre v.a. der nachträgliche Wegfall der Vergleichsgrundlage, § 313 I BGB (häufig bei Unterhaltsvergleichen).⁴

2. Entfallen der Räumungsvereinbarung wegen Rücktritt nach § 313 III S. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 II BGB

V könnte sich auf die Räumungsvereinbarung aber nicht mehr berufen, wenn M wirksam von dieser Vereinbarung zurückgetreten wäre. M hat sich Ende Mai 2016 geweigert, aus dem Reihenhaus auszuziehen, und den Rücktritt vom „Räumungsvergleich“ gegenüber V erklärt. Eine Rücktrittserklärung nach § 349 BGB liegt daher vor.

Als Rücktrittsgrund kommt im vorliegenden Fall § 313 III S. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 II, I BGB in Betracht.



Fraglich ist, ob die Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) vorliegen.⁵

a) Reales Element

aa) Grundlage der Räumungsvereinbarung (= Geschäftsgrundlage)

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird nach der ständigen Rechtsprechung des BGH gebildet durch die bei Vertragsschluss bestehenden

- gemeinsamen Vorstellungen der Parteien oder
- die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände.⁶

Geschäftsgrundlage der Räumungsvereinbarung war die gemeinsame Vorstellung von V und M, dass das Mietverhältnis aufgrund des Eintritts des M in den Ruhestand zum 31.05.2015 aufgrund der in § 2 des Mietvertrages enthaltenen auflösenden Bedingung automatisch enden werde.

Auf dieser gemeinsamen Vorstellung baute der Geschäftswille der Parteien auf.

bb) Störung dieser Geschäftsgrundlage gem. § 313 II BGB

Als Störung der Geschäftsgrundlage sind in § 313 I BGB zwei Fälle normiert.

Die Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, müssen sich nach Vertragsschluss

- entweder schwerwiegend verändert haben (Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 I BGB)
- oder sich später als falsch herausgestellt haben (Motivirrtum, § 313 II BGB).

³ Palandt/Sprau, BGB, 80. Auflage 2021, § 779, Rn. 13.

⁴ MüKo/Habersack, BGB, 8. Auflage 2020, § 779, Rn. 69; BGH, NJW 2000, 2497 (2498) = jurisbyhemmer.

⁵ Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht AT, Rn. 607 ff.

⁶ BGH, NJW 2010, 1663 ff. = jurisbyhemmer.

Im vorliegenden Fall kommt nur der beiderseitige Motivirrtum nach § 313 II BGB in Betracht.

Beide Parteien gingen davon aus, dass aufgrund des § 2 des Mietvertrages das Mietverhältnis mit dem Eintritt des M in den Ruhestand zum 31.05.2015 enden würde.

Diese gemeinsame Vorstellung der Parteien hat sich im Nachhinein als falsch herausgestellt, weil eine Klausel, welche die Beendigung eines Mietvertrages an die Beendigung eines Arbeitsverhältnisses - also an den Eintritt eines ungewissen Ereignisses - knüpft, eine auflösende Bedingung darstellt, auf die sich der Vermieter von Wohnraum gemäß § 572 II BGB nicht berufen kann (s.o.).

b) Hypothetisches Element

§ 313 II, I BGB setzt voraus, dass die Parteien die Räumungsvereinbarung nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie im Fall des § 313 I BGB die Veränderung vorausgesehen hätten (**hypothetisches Element**).

Übertragen auf den Fall des § 313 II BGB bedeutet dies, dass V und M die Räumungsvereinbarung nicht geschlossen hätten, wenn sie sich nicht in einem Irrtum befunden hätten.

Es liegt auf der Hand, dass die Parteien am 28.04.2015 eine Vereinbarung über einen Auszug des M bis 31.05.2016 nicht getroffen hätten, wenn sie nicht davon ausgegangen wären, dass das Mietverhältnis aufgrund der in § 2 der Anlage zum Mietvertrag vereinbarten Klausel am 31.05.2015, also innerhalb weniger Wochen, auslaufe.

Schon für ein (unter Zeitdruck stehendes) Gespräch über einen Auszugstermin hätte dann kein Anlass bestanden, zumal bei einer erst noch auszusprechenden Kündigung die Kündigungsfrist wegen der langen Mietdauer (mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 576 I Nr. 1, 2 BGB) neun Monate betragen hätte (§ 573c I S. 2 BGB).

Zudem wäre eine Kündigung seitens des V wegen des Erfordernisses eines berechtigten Interesses nach § 573 I S. 1 BGB auch nicht „auf Vorrat“ möglich gewesen, sondern hätte einen bereits konkret bestehenden Bedarf vorausgesetzt.

hemmer-Methode: Eine Eigenbedarfskündigung kommt bei juristischen Personen nicht in Betracht. Vom BGH wird aber die Möglichkeit anerkannt, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Wohnraummietvertrages in der betrieblich bedingten Notwendigkeit liegen kann, die Wohnung einem Mitarbeiter oder Geschäftsführer zur Verfügung zu stellen.⁷

Damit ist lediglich ein sog. „**Betriebsbedarf**“ als grundsätzlich berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 I BGB anerkannt.

Dieser Betriebsbedarf wäre im Übrigen gem. § 575 S. 1 Nr. 3 BGB ein sachlicher Grund für eine Befristung des Mietverhältnisses gewesen.

c) Normatives Element

Das aus den Geboten von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abgeleitete sog. **normative Element** setzt voraus, dass dem M unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Hierbei handelt es sich um eine reine Wertungsfrage, die durch eine umfassende Abwägung zu entscheiden ist.

Das Gesetz gibt Kriterien vor, die in die Abwägung einzustellen sind: Insbesondere ist die vertragliche oder gesetzliche Risikoverteilung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um ein wichtiges Kriterium; jedoch ist die Aufzählung nicht abschließend, die Abwägung hat unter jedem denkbaren Gesichtspunkt stattzufinden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen **Rechtsirrtum**. Gemeinsame Fehleinschätzungen der Rechtslage rechtfertigen sehr häufig eine Verteilung des Risikos auf beide Parteien.

Anmerkung: Ein relevanter Rechtsirrtum ist auch dann anzunehmen, wenn die Rechtslage erst durch ein höchstrichterliches Urteil geklärt wird.⁸

Das normative Element ist im vorliegenden Fall zu bejahen.

Hierfür spricht insbesondere der Umstand, dass der auf Seiten des M geltend gemachte Irrtum über den Fortbestand des Mietverhältnisses maßgeblich durch die Vorgehensweise des V mitverursacht worden ist, welcher die Rechtslage gegenüber M von Beginn an als völlig eindeutig dargestellt hat.

Durch die aufgebaute Drucksituation hat V offenbar erreicht, dass sich M auf die Vereinbarung vom 28.04.2015 eingelassen hat, ohne seinerseits Rechtsrat einzuholen.

In einem solchen Fall, in dem die eine Partei der anderen - sei es auch gutgläubig - die Rechtslage unzutreffend dargestellt und damit den Irrtum verursacht hat, wäre es treuwidrig, wenn diese Partei den ihr aus dem Vertrag zufließenden Vorteil nach Aufklärung des Irrtums behalten wollte.⁹

⁷ BGH, NZM 2007, 639 ff. = **jurisbyhemmer**.

⁸ MüKo/Finkenauer, BGB, 8. Auflage 2019, § 313, Rn. 284.

⁹ BGHZ 25, 390 (392 ff.) = **jurisbyhemmer**.

d) **Rechtsfolge: Rücktrittsrecht gem. § 313 III S. 1 BGB, weil Anpassung nach § 313 II, I BGB nicht sinnvoll möglich**

Die primäre Rechtsfolge der Störung der Geschäftsgrundlage ist die Vertragsanpassung, vgl. § 313 I BGB. Der Vertrag ist dahingehend anzupassen, dass die im normativen Element festgestellte Unzumutbarkeit für einen Vertragsteil beseitigt wird.

Ausnahmsweise kann die Störung der Geschäftsgrundlage auch zu einer Auflösung des Vertrages führen: Dies ist nach § 313 III BGB der Fall, wenn die Vertragsanpassung nicht möglich oder einem Vertragsteil unzumutbar ist.

Eine Anpassung der Räumungsvereinbarung ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Ein weiteres hinausschieben der Fälligkeit des Räumungsanspruchs des V auf mehrere Jahre ist dem V nicht zumutbar, weil V eventuell für einen neuen Diakon wegen Betriebsbedarfs ein berechtigtes Interesse an einer ordentlichen Kündigung i.S.d. § 573 I BGB haben könnte.

Dem V kann daher nicht das Recht genommen werden, das Mietverhältnis unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist von neun Monaten (§ 573c I S. 2 BGB) im Falle einer Neubesetzung der Stelle zu kündigen.

M ist daher nach § 313 III S. 1 BGB wirksam von der Räumungsvereinbarung zurücktreten, sodass das Mietverhältnis zwischen M und V bis zu einer berechtigten ordentlichen Kündigung seitens des V weiterbesteht.

e) **Ergebnis**

Wegen des von M wirksam erklärten Rücktritts von der Räumungsvereinbarung kann V (derzeit) von M nicht die Räumung verlangen.

3. Nichtigkeit der Räumungsvereinbarung infolge Anfechtung nach § 142 I BGB

Eine Nichtigkeit der Räumungsvereinbarung nach § 142 I BGB kommt in Betracht, wenn M wirksam die Anfechtung erklärt hätte.

Eine Anfechtungserklärung seitens des M nach § 143 I, II BGB liegt aber nicht vor.

M hat zwar hilfsweise die Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung erklärt. Gestaltungsrechte sind grds. bedingungsfeindlich, was zwar nur bei der Aufrechnung in § 388 S. 2 BGB ausdrücklich normiert ist, aber bei allen Gestaltungsrechten zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit ein ungeschriebener Grundsatz ist.

Zulässig sind hingegen Bedingungen, die nicht zur Rechtsunsicherheit führen. So verhält es sich hier, da es sich um eine Bedingung handelt, deren Eintritt von einer Rechtsfrage (Unwirksamkeit des Rücktritts) abhängig gemacht wird (sog. **Rechtsbedingung**).

hemmer-Methode: Über den Eintritt dieser Bedingung entscheidet im Streitfall das Gericht, sodass keine Rechtsunsicherheit entsteht.¹⁰

Allerdings war im vorliegenden Fall der Rücktritt wirksam, sodass die Bedingung nicht eingetreten ist und damit keine Anfechtungserklärung vorliegt.

III. **Hilfsgutachten: Wirksamkeit einer Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung, § 123 I Alt. 2 BGB**

hemmer-Methode: Im Examen schreiben Sie ein Gutachten, in welchem auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen - ggfs. hilfsweise - einzugehen ist. Aus diesem Grund dürfen Sie die Anfechtung nicht einfach „weglassen“.

Diese Konstellation war im Ersten Examen schon mehrfach dran.

Im Bayerischen Ersten Staatsexamen im Termin 2009-I (Aufgabe 3) und im Termin 2010-II (Aufgabe 1) hat der Arbeitgeber in zwei nahezu identischen Klausuren das Arbeitsverhältnis wegen einer arglistigen Täuschung angefochten und hilfsweise noch außerordentlich gekündigt. Die Anfechtung war in beiden Klausuren erfolgreich, sodass die zulässige Rechtsbedingung für die hilfsweise erklärte Kündigung nicht eingetreten ist. Trotzdem wurde in der Lösung im Hilfsgutachten die Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung geprüft.

Fraglich ist, ob eine Anfechtung der Vereinbarung vom 28.04.2015 wegen widerrechtlicher Drohung nach § 123 I Alt. 2 BGB möglich gewesen wäre.

1. **Widerrechtliche Drohung**

Die Ankündigung des V, man werde, sofern es am Tag der Besprechung am 28.04.2015 nicht zu einer verbindlichen Einigung über einen (späteren) Auszugstermin komme, am 31.05.2015 „mit einem Rechtsanwalt vor der Tür stehen und M raussetzen“, könnte eine widerrechtliche Drohung im Sinne des § 123 I Alt. 2 BGB darstellen.

¹⁰ Palandt/Ellenberger, BGB, 80. Auflage 2021, Einf v § 158, Rn. 13.

Die Widerrechtlichkeit einer Drohung kann sich auch aus einer unangemessenen Zweck-Mittel-Relation ergeben, nämlich wenn ein an sich berechtigter Zweck (hier die Zustimmung des M zu einem konkreten verbindlichen Auszugstermin) mit einem Mittel erstrebt wird, dessen Verwendung zu dem verfolgten Zweck gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden oder gegen Treu und Glauben verstößt (Inadäquanz von Zweck und Mittel).¹¹

Dabei bedarf es einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls, die dem Vorgang sein Gepräge geben.¹²

Beim Verhalten des V kann eine widerrechtliche Drohung jedenfalls nicht mit der Begründung verneint werden, es habe sich um einen bloßen Hinweis auf mögliche Rechtsfolgen gehandelt.

V hat sich nämlich nicht auf einen bloßen Hinweis auf die Rechtslage oder die - selbstverständlich zulässige - Ankündigung beschränkt, den Rechtsweg beschreiten zu wollen, wenn eine einvernehmliche Lösung nicht gefunden werde.

Vielmehr wurde M angedroht, dass er - sofern nicht noch am Tag des Gesprächs eine Einigung erzielt werde - bis zum 31. Mai 2015 (also binnen fünf Wochen) ausziehen müsste und V dies mit anwaltlicher Hilfe auch durchsetzen würde.

Durch die Formulierung, V würde sonst an diesem - kurz bevorstehenden - Datum „mit dem Rechtsanwalt vor der Tür stehen“, ist dem M in anstößiger Weise vermittelt worden, er habe nur die Wahl, sich an diesem Tag auf einen kulanztweise gewährten verbindlichen Auszugstermin einzulassen oder er müsse binnen kürzester Frist unter den bekanntermaßen besonders angespannten Verhältnissen des Münchener Wohnungsmarkts eine neue Wohnung suchen und den Umzug durchführen.

2. Kausalität ist auch bei unrealistischer Drohung zu bejahen

Zwar war die Drohung bei verständiger Betrachtung „unrealistisch“, weil V nicht über einen Räumungstitel verfügte und deshalb zunächst ein Gerichtsverfahren hätte anstrengen müssen, wenn M - aus welchen Gründen auch immer - nicht freiwillig ausgezogen wäre.

Außerdem wäre selbst bei einem Obsiegen des V am Ende eines Prozesses zu erwarten gewesen, dass dem M mit Rücksicht auf die lange Mietdauer, sein bisher vertragstreues Verhalten und die besonders angespannten Verhältnisse auf dem Münchener Wohnungsmarkt eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewährt worden wäre.

Der Umstand, dass die Drohung des V nicht realistisch war, schließt es jedoch nicht aus, dass M sie ernst genommen und sich deshalb auf die Vereinbarung eines verbindlichen Auszugstermins zum Ablauf des Monats Mai 2016 eingelassen hat.

Für eine Kausalität der Drohung für den Abschluss der Räumungsvereinbarung spricht im vorliegenden Fall der bestehende Zeitdruck, das Fehlen eigener Rechtskenntnisse zur Voraussetzung der Zwangsvollstreckung und einer dem V als Arbeitgeber möglicherweise zugeschriebenen Autoritätsstellung.

Ergebnis: Die Räumungsvereinbarung wäre auch infolge Anfechtung wegen einer widerrechtlichen Drohung nach §§ 123 I Alt. 2, 142 I BGB nichtig.

IV. Endergebnis

Wegen der infolge Rücktritts nach § 313 III S. 1 BGB unwirksamen Räumungsvereinbarung hat V gegen M (derzeit) keinen Anspruch auf Räumung des Reihenhauses.

D) Kommentar

(mty). Die Entscheidung des BGH ist im Ergebnis überzeugend.

Die Lektüre des Originalurteils ist aber leider wenig bis gar nicht erhellend. Der BGH bleibt über weite Strecken in der Möglichkeitsform (Konjunktiv) und der Leser bleibt ratlos zurück, was gerade eigentlich geprüft wird.

Letztlich kann man hier dem BGH keinen Vorwurf machen. Das Berufungsgericht LG München I¹³ hatte sich als Vorinstanz mit wesentlichem Prozessstoff und Beweisergebnissen nicht umfassend auseinandergesetzt. So ist das Berufungsgericht vom Vorliegen eines Räumungsvergleichs ausgegangen, weil es eine Zeugenaussage nicht berücksichtigt hat, wonach V „klipp und klar“ von der Beendigung des Vertrages durch die Regelung im Mietvertrag ausgegangen ist und dem V nur eine Kulanzregelung angeboten hat.

Demgemäß ging das Berufungsgericht zu Unrecht davon aus, dass hinsichtlich des etwaigen Fortbestehens des Mietvertrages zwischen den Parteien eine Rechtsunsicherheit bestand und somit ein Räumungsvergleich i.S.d. § 779 BGB geschlossen wurde.

¹¹ BGHZ 184, 209 ff. = [jurisbyhemmer](#).

¹² BGH, WM 1965, 861 ff. = [jurisbyhemmer](#).

¹³ LG München I, Urteil vom 23.05.2018, Az. 14 S 18710/17.

Der BGH schwenkt in seiner Urteilsbegründung ständig zwischen der Vorschrift des § 779 BGB und der Störung der Geschäftsgrundlage wegen einer Kulanzvereinbarung hin und her und löst den Fall sozusagen zweigleisig, ohne eindeutig Farbe zu bekennen. Im Examen können Sie so aber auf keinen Fall arbeiten.

Da das LG München I die Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs nach § 779 BGB verneint hat und der BGH auch dies „falsch“ gefunden hat, beschäftigen sich weite Passagen des Urteils mit § 779 BGB, auf den der BGH aber selbst nicht abzustellen scheint, ohne dies aber ausdrücklich auszusprechen.

So vermengt der BGH § 779 BGB und die Störung der Geschäftsgrundlage und führt unter Rn. 36 ff. aus:

„Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann ein gemeinsamer Irrtum der Parteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses Geschäftsgrundlage ... gewesen sein, ...“

aa) Allerdings ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt, dass ein „reiner“ Rechtsirrtum der Parteien ohne jeden Irrtum über Tatsachen grundsätzlich nicht zur Unwirksamkeit eines Vergleichs (§ 779 BGB) führt, weil es dann an einem Irrtum über einen als feststehend zugrunde gelegten Sachverhalt (§ 779 BGB) fehlt (vgl. *BGH, Urteile vom 21. Dezember 2006 - VII ZR 275/05, NJW 2007, 838 Rn. 10...*).

bb) Die vorgenannte Rechtsprechung zum Rechtsirrtum im Rahmen eines Vergleichs wäre hier aber schon nicht einschlägig, wenn ... eine Ungewissheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses ... gar nicht vorgelegen hätte und es vielmehr lediglich um die (kulanzweise) Gewährung einer Auszugsfrist gegangen wäre und somit die Voraussetzungen eines Vergleichs im Sinne des § 779 BGB nicht vorgelegen hätten. Unabhängig davon ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber auch anerkannt, dass ein „reiner“ Rechtsirrtum im Rahmen des § 779 BGB nicht bejaht werden kann, wenn dieser in einem gewissen Zusammenhang auch mit tatsächlichen Fragen steht (...). Dies wäre auch hier der Fall, da eine Auslegung von § 2 der Anlage des Mietvertrags - etwa die Frage, ob nur ein Ausscheiden des Mieters aus dem Kirchendienst während des aktiven Dienstes (also durch Kündigung) oder auch die bloße Beendigung des aktiven Dienstverhältnisses durch Erreichen des Ruhestands gemeint sein sollte - einen solchen Zusammenhang mit tatsächlichen Umständen aufweist.“

Dies hat alles reichlich wenig mit der Störung der Geschäftsgrundlage i.S.d. § 313 BGB zu tun, bei welcher ein beiderseitiger Motivirrtum, auch wenn es sich um einen Rechtsirrtum handelt, einen Fall des § 313 II BGB darstellt.

Und genau das lässt den Leser am Schluss verwirrt und enttäuscht mit der Frage zurück: „*Um was ging es jetzt eigentlich in dieser Entscheidung?*“

Das Ergebnis, zu dem der BGH gelangt ist, stimmt aber zu 100 %. Dies kann man vom Urteil des LG München I nicht behaupten.

Und über die Christlichkeit des Vermieters, der evangelischen Kirche in München, darf sich jeder Leser selbst eine Meinung bilden.

Amen!

E) Wiederholungsfrage

▪ Was versteht man unter einem Vergleich?

Nach der Legaldefinition des § 779 BGB handelt es sich bei einem Vergleich um einen Vertrag, durch den der Streit oder die Ungewissheit der Parteien über ein Rechtsverhältnis im Wege gegenseitigen Nachgebens beseitigt wird.

Streit besteht, wenn die Parteien ernstlich entgegengesetzte Vorstellungen über Bestehen, Inhalt oder Rechtsfolgen eines Rechtsverhältnisses oder damit zusammenhängende tatsächliche Gegebenheiten vertreten.

Im **Ungewissen** können die Parteien auch sein, ohne dass ein Streit besteht, z.B. über den Eintritt einer Bedingung oder Zeitbestimmung. Subjektive Ungewissheit genügt. Nicht erforderlich ist mit anderen Worten, dass die Sach- oder Rechtslage objektiv ungewiss ist.

Ist die Rechtslage zwischen den Parteien nicht streitig, stellt ein vertragliches „Nachgeben“ lediglich eine Kulanzvereinbarung dar.

F) Zur Vertiefung

Vergleich, § 779 BGB

- Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht-BT II, Rn. 330 ff.

Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB

- Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht-AT, Rn. 607 ff.