

## 01/2022

25. JAHRGANG  
SEITEN 1-72



## IHR EXAMENSWISSEN EXAMENSRELEVANTE ENTSCHEIDUNGEN KLAUSURTYPISCH AUFBEREITET

### ZIVILRECHT

- Keine Pflege, kein Grundstück: Störung der Geschäftsgrundlage bei Übertragungsvertrag mit Pflegevereinbarung
- kompakt: Schriftform des § 550 BGB
- kompakt: Dieselskandal - Rücktritt vom Kaufvertrag ohne Fristsetzung möglich?
- kompakt: Berühren eines Anspruchs: klassischer Fall für Feststellungsinteresse i.S.d. § 256 ZPO

### STRAFRECHT

- Auswirkungen eines Mittäterexzesses bei Körperverletzung mit Todesfolge

### ÖFFENTLICHES RECHT

- Beseitigungsanordnung: Inanspruchnahme des Zustandsstörers vor bzw. nach Eigentumswechsel während des gerichtlichen Verfahrens
- Rechtsbehelfsbelehrung: fehlende Belehrung über die Möglichkeit einer elektronischen Übermittlung der Klage

### AKTUELLE GESETZGEBUNG

- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über bestimmte vertragsrechtliche Aspekte der Bereitstellung digitaler Inhalte und digitaler Dienstleistungen

### GRUNDFÄLLE

- § 313 BGB: Fallgruppe der Zweckstörung
- Ein Täter kommt selten allein

### HEMMER.LIFE

- Interview mit Frank Galbas - Vorstand der hemmer finance AG  
Was müssen junge Menschen über Finanzen und Versicherungen eigentlich wissen?



# E-BOOK LIFE&LAW JANUAR 2022

**Autoren: Tyroller/Berberich/d'Alquen/Grieger**

# INHALTSVERZEICHNIS

## ZIVILRECHT

### 1 KEINE PFLEGE, KEIN GRUNDSTÜCK: STÖRUNG DER GESCHÄFTSGRUNDLAGE BEI ÜBERTRAGUNGSVERTRAG MIT PFLEGEVEREINBARUNG

#### A) Sounds

#### B) Problemaufriss

#### C) Lösung

##### I. Anspruch aus § 346 I BGB

##### 1. Rücktrittsrecht nach § 323 I BGB

###### a) Gegenseitiger Vertrag

###### b) Nichterfüllung einer fälligen und durchsetzbaren Leistungspflicht

###### c) Ablauf einer gesetzten angemessenen Frist

##### 2. Rücktrittsrecht nach § 324 BGB

##### 3. Vertragliches Rücktrittsrecht im Wege ergänzender Vertragsauslegung

##### 4. Rücktrittsrecht nach § 313 III S. 1 BGB

###### a) Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage

###### aa) Reales Moment

###### bb) Hypothetisches Element

###### cc) Normatives Element

###### b) Problem: Rücktrittsrecht nach § 313 III BGB als Rechtsfolge des § 313 BGB?

##### II. Endergebnis

#### D) Kommentar

#### E) Wiederholungsfrage

#### F) Zur Vertiefung

### 2 KOMPAKT: SCHRIFTFORM DES § 550 BGB

#### A) Sound

#### B) Problemaufriss

#### B) Lösung

##### I. Zweck des § 550 BGB

##### II. § 550 BGB gilt auch für nachträgliche wesentliche Vertragsänderungen

##### III. Aber: Vertragsänderung muss länger als ein Jahr sein, § 550 S. 1 BGB

##### IV. Hier wurde Mietminderung für weniger als ein Jahr vereinbart

### **3** KOMPAKT: DIESELSKANDAL - RÜCKTRITT VOM KAUFVERTRAG OHNE FRISTSETZUNG MÖGLICH?

A) Sound

B) Lösung

- I. Voraussetzungen des Rücktritts abgesehen von Fristsetzung (+)
- II. Entbehrlichkeit der Fristsetzung?
  1. § 323 II Nr. 3 BGB
    - a) Keine Arglist auf Seiten des V, keine Zurechenbarkeit
    - b) Keine Vermutung für neue Mängel bei Aufspielen des Software-Updates
    - c) Selbst bei Unzumutbarkeit überwiegen nicht automatisch Käuferinteressen
  2. Keine Entbehrlichkeit gem. § 440 I S. 1 Alt. 3 BGB
  3. § 326 V BGB
- III. Keine Unwirksamkeit des Rücktritts nach §§ 438 IV S. 1, 218 I S. 1 BGB
- IV. Keine Unerheblichkeit, § 323 V S. 2 BGB
- V. Ergebnis

### **4** KOMPAKT: BERÜHMEN EINES ANSPRUCHS: KLASSISCHER FALL FÜR FESTSTELLUNGSINTERESSE I.S.D. § 256 ZPO

A) Sound

B) Lösung

- I. Voraussetzungen des Feststellungsinteresses
- II. Besonderheit bei Zinsforderungen, da nur Momentaufnahme?
- III. BGH: darüber hinaus keine Beendigung des gesamten Streits erforderlich
- IV. Ergebnis

## **STRAFRECHT**

### **5** AUSWIRKUNGEN EINES MITTÄTEREXZESSES BEI KÖRPERVERLETZUNG MIT TODESFOLGE

A) Sounds

B) Problemaufriss

C) Lösung

- I. Strafbarkeit von B
  1. Strafbarkeit wegen Totschlags gem. § 212 StGB
    - a) Tatbestand
    - b) Rechtswidrigkeit und Schuld
    - c) Ergebnis
  2. Strafbarkeit wegen gefährlicher Körperverletzung gem. §§ 223 I, 224 I Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 StGB

- a) Tatbestand
    - aa) Objektiver Tatbestand
    - bb) Subjektiver Tatbestand
  - b) Rechtswidrigkeit und Schuld
  - c) Ergebnis
3. Strafbarkeit wegen Beteiligung an einer Schlägerei gem. § 231 I StGB
- a) Tatbestand
  - b) Rechtswidrigkeit und Schuld
  - c) Ergebnis
4. Gesamtergebnis und Konkurrenzen für B

## II. Strafbarkeit von A

1. Strafbarkeit wegen Totschlags gem. §§ 212, 25 II StGB
2. Strafbarkeit wegen Körperverletzung mit Todesfolge gem. §§ 223, 227, 25 II StGB
- a) Tatbestand
    - aa) Verwirklichung des Grundtatbestands
    - cc) Kausalität
    - dd) Tatbestandsspezifischer Gefährdusammenhang
  - b) Ergebnis
3. Strafbarkeit wegen gefährlicher Körperverletzung gem. §§ 223 I, 224 I Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 StGB
- aa) Objektiver Tatbestand
  - bb) Subjektiver Tatbestand
  - b) Rechtswidrigkeit und Schuld
  - c) Ergebnis
4. Strafbarkeit wegen Beteiligung an einer Schlägerei gem. § 231 I StGB
5. Gesamtergebnis und Konkurrenzen für A

## D) Kommentar

## E) hemmer-Background

### I. Subjektive Theorie

## III. Teilnahmetheorie

### IV. Tatherrschaftstheorie

### V. Differenzierende Theorie

## F) Wiederholungsfragen

## G) Zur Vertiefung

# ÖFFENTLICHES RECHT

## 6 BESEITIGUNGSANORDNUNG: INANSPRUCHNAHME DES ZUSTANDSSTÖRERS VOR BZW. NACH EIGENTUMS-WECHSEL WÄHREND DES RICHTLICHEN VERFAHRENS

### A) Sounds

## B) Problemaufriss

## C) Lösung

### I. Sachentscheidungs Voraussetzungen

1. Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs
2. Statthafte Klageart
3. Klagebefugnis

### II. Beiladung

### III. Begründetheit der Klage

1. Rechtsgrundlage der Beseitigungsanordnung
2. Materielle Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung
  - a) Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen
    - aa) Anlage
    - bb) Im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet
    - cc) Keine anderweitige Möglichkeit, rechtmäßige Zustände herzustellen
  - b) Keine Ermessensfehler
    - aa) Keine Verwirkung der öffentlich-rechtlichen Befugnisse
    - bb) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Rechtmäßigkeitsprüfung der Inanspruchnahme
    - cc) Inanspruchnahme als Zustandsstörer / Störerauswahl

### III. Ergebnis

## D) Kommentar

## E) Wiederholungsfrage

## F) Zur Vertiefung

# 7 RECHTSBEHELFSBELEHRUNG: FEHLENDE BELEHRUNG ÜBER DIE MÖGLICHKEIT EINER ELEKTRONISCHEN ÜBERMITTLUNG DER KLAGE

## A) Sounds

## B) Problemaufriss

## C) Lösung

### I. Einhaltung der Klagefrist

1. Klagefrist des § 74 I S. 2 VwGO
2. Ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung

#### Erforderlicher Inhalt der Rechtsbehelfsbelehrung

- a) Erforderliche Angaben zur Frist
- b) Fehlende Angaben zum Sitz des Gerichts
- c) Angaben zur Adresse
- d) Angaben zur Schriftform
- e) Kein irreführender Zusatz

### II. Ergebnis

D) Kommentar

E) Wiederholungsfrage

F) Zur Vertiefung

# AKTUELLE GESETZGEBUNG

GESETZ ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE ÜBER BESTIMMTE VERTRAGSRECHTLICHE ASPEKTE  
DER BEREITSTELLUNG DIGITALER INHALTE UND DIGITALER DIENSTLEISTUNGEN

## GRUNDFÄLLE

### § 313: FALLGRUPPE DER ZWECKSTÖRUNG

A) Sound

B) Gliederung

C) Lösung

**Anspruch des V gegen M auf Bezahlung von 100 € für den gemieteten Balkon aus § 535 II BGB**

**1. Wirksamer Mietvertrag, § 535 BGB**

**2. Anspruch erloschen**

**3. Rücktrittserklärung**

**4. Ergebnis**

D) Zusammenfassung

E) Zur Vertiefung

### EIN TÄTER KOMMT SELTEN ALLEIN

A) Sound

B) Lösung

**Strafbarkeit des H**

**I. Gefährliche Körperverletzung, §§ 223 I, 224 I Nr. 2, 4 und 5 StGB**

**1. Objektiver Tatbestand**

**2. Subjektiver Tatbestand**

**3. Rechtswidrigkeit und Schuld**

**4. Ergebnis**

**II. Körperverletzung mit Todesfolge, § 227 I StGB i.V.m. §§ 223 I, 224 I Nr. 2, 4 und 5 StGB**

**1. Vorliegen eines strafbaren Grunddelikts**

**2. Eintritt des Todeserfolges**

**3. Spezifischer Gefahrverwirklichungszusammenhang zwischen Grunddelikt und Todeserfolg**

**4. Objektive Voraussehbarkeit**

**5. Subjektive Fahrlässigkeit gem. § 18 StGB hinsichtlich des Todeserfolges**

**6. Ergebnis**

**III. Konkurrenzen**

**Strafbarkeit des A**

**I. Gefährliche Körperverletzung (in Mit-täterschaft), §§ 223 I, 224 I Nr. 2, 4 und 5, 25 II StGB**

**1. Objektiver Tatbestand**

**2. Subjektiver Tatbestand**

**3. Rechtswidrigkeit und Schuld**

**4. Ergebnis**

**II. Körperverletzung mit Todesfolge in Mittäterschaft, § 227 I StGB i.V.m. §§ 223 I, 224 I Nr. 2, 4 und 5 StGB, § 25 II StGB**

**1. Vorliegen eines strafbaren Grunddelikts**

**2. Eintritt des Todeserfolges, Kausalität**

**3. Spezifischer Gefahrverwirklichungszusammenhang sowie objektive Voraussehbarkeit**

**4. Subjektive Fahrlässigkeit gem. § 18 StGB hins. Todeserfolg**

**5. Ergebnis**

**C) Zusammenfassung**

**D) Zur Vertiefung**

**HEMMER.LIFE**



# ZIVILRECHT

BGH, URTEIL VOM 09.07.2021, V ZR 30/20, NJW-RR 2021, 1382 FF. = JURISBYHEMMER

## 1 KEINE PFLEGE, KEIN GRUNDSTÜCK: STÖRUNG DER GESCHÄFTS-GRUNDLAGE BEI ÜBERTRAGUNGSVERTRAG MIT PFLEGEVEREINBARUNG

+++ Überlassung eines Grundstücks gegen Wohnrecht und Pflegeleistung +++ Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses +++ Möglichkeiten der Abstandnahme vom Vertrag +++ §§ 323 I, 313 I, III BGB +++

**Sachverhalt (leicht abgewandelt und ergänzt):** Mit notariellem Vertrag vom 20.11.2013 verpflichtete sich der 1944 geborene K, der zuvor einen schweren Herzinfarkt erlitten hatte, sein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück auf die B, seine Schwester, zu übertragen. Als Gegenleistung bestellte diese dem K ein Wohnrecht an bestimmten Räumen des Hauses und verpflichtete sich, ihn lebenslang zu betreuen und zu pflegen. Zudem enthielt der Vertrag eine Auflistung von Rücktrittsgründen (Veräußerung oder Belastung des Grundstücks ohne Zustimmung des K; Vorversterben und wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der B). B wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen und bezog das Haus zusammen mit ihrem Ehemann, ihrer Tochter und deren Mann.

In der Folgezeit kam es zu Streitigkeiten zwischen den Parteien. Wodurch der Streit konkret ausgelöst wurde, lässt sich nicht mehr feststellen. Die Streitigkeiten führten in der Folge dazu, dass die B ab Februar 2014 keinerlei Pflegeleistungen mehr erbrachte.

K erklärte daraufhin im März 2014 den Rücktritt vom Vertrag. Er beruft sich dabei auf das zerstörte Vertrauensverhältnis und trägt vor, er sei von B bedroht und genötigt worden.

K verlangt von B die Rückübertragung des Grundstücks.

**Zu Recht?** Es ist davon auszugehen, dass B finanziell nicht in der Lage war und ist, ein entsprechendes Grundstück käuflich zu erwerben.

### A) Sounds

1. Bei einem Übertragungsvertrag mit Pflegevereinbarung unter Geschwistern ist die dauerhafte, von gegenseitigem Vertrauen getragene Beziehung im Zweifel Geschäftsgrundlage des Vertrages.

2. Ist das Verhältnis zwischen dem Übertragenden und dem Übernehmenden heillos zerrüttet, führt dies - vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Regelungen - zu dem Wegfall der Geschäftsgrundlage.

3. Der Übertragende kann die Rechte aus § 313 BGB geltend machen, es sei denn, die Zerrüttung ist allein ihm anzulasten.

### B) Problemaufriss

Das von K und B gewählte Modell „Übertragung gegen Pflege“ ist in der Praxis nicht unüblich. Für den Übertragenden bietet es die Chance, in gewohnter Umgebung den Lebensabend zu verbringen, ohne Gefahr zu laufen, in eine Pflegeeinrichtung „abgeschoben“ zu werden. Der Pflegenden erlangt einen erheblichen wirtschaftlichen Wert, ohne sich dafür verschulden zu müssen. Ohne monetären Aufwand kann die Übertragung „abgearbeitet werden“.

Die Sache hat nur einen Haken: „Die Chemie muss stimmen“. Im vorliegenden Fall befasst sich der BGH mit der Frage, wie auf eine Zerstörung des Vertrauensverhältnisses juristisch reagiert werden kann. Es ist dem K ja nicht damit geholfen, auf Erbringung der Pflegeleistungen sowie auf Unterlassung von Beschimpfungen etc. zu klagen. Die Durchführung des Pflegevertrages ist in solchen Fällen nicht zielführend.

Einvernehmlich lässt sich freilich ein Geschäft wieder rückgängig machen, wenn beide Parteien einsichtig sind. Doch kann dies auch einseitig erreicht werden?

## C) Lösung

Zu prüfen ist, ob K von B die Rückübertragung des veräußerten Grundstücks verlangen kann.

### I. Anspruch aus § 346 I BGB

Ein Anspruch könnte sich wegen des von K erklärten Rücktritts (§ 349 S. 1 BGB) aus § 346 I BGB ergeben.

Fraglich ist, ob K ein Rücktrittsrecht Zustand. In Betracht kommen sowohl gesetzliche als auch ein vertragliches Rücktrittsrecht.

#### 1. Rücktrittsrecht nach § 323 I BGB

Voraussetzung für ein Rücktrittsrecht nach § 323 I BGB wäre das wirksame Zustandekommen eines gegenseitigen Vertrages, die Nichterfüllung einer fälligen und durchsetzbaren Leistungspflicht sowie der Ablauf einer angemessenen Frist, § 323 I BGB.

##### a) Gegenseitiger Vertrag

Zwischen K und B besteht ein Vertragsverhältnis aus dem Jahr 2013. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte im Sachverhalt ist von der Wirksamkeit auszugehen, insbesondere wurde der Vertrag notariell beurkundet, § 311b I S. 1 BGB.

Es müsste sich jedoch um einen gegenseitigen Vertrag handeln, da die §§ 320 ff. BGB Leistungsstörungen nur für gegenseitige Verträge beinhalten. Würde die Übertragung eines Grundstücks unentgeltlich erfolgen, wären diese Vorschriften nicht anwendbar.

Vorliegend hat sich aber auch die B zur Erbringung von Leistungen verpflichtet. Neben der Einräumung eines Wohnrechts in bestimmten Räumen hatte sie gegenüber K Betreuungs- und Pflegeleistungen zu erbringen.

Es ist auch davon auszugehen, dass diese Verpflichtungen im Gegenseitigkeitsverhältnis, d.h. in innerer Abhängigkeit zueinander stehen.

K hat die Übertragung des Grundstücks ersichtlich vor dem Hintergrund vorgenommen, von B gepflegt und betreut zu werden. Dass dieser Aspekt nur von untergeordneter Bedeutung sein sollte, etwa weil es primär um die Übertragung des Grundstücks im Wege vorweggenommener Erbfolge gehen sollte, lässt sich dem Sachverhalt nicht entnehmen.

Auch auf Seiten von B ist davon auszugehen, dass sie die Pflegeleistungen nicht nur aufgrund familiärer Bindungen, sondern im Hinblick auf den Erwerb des Grundstücks vornehmen wollte.

Ein gegenseitiger Vertrag liegt daher vor.

##### b) Nichterfüllung einer fälligen und durchsetzbaren Leistungspflicht

Voraussetzung für einen Rücktritt nach § 323 I BGB ist ferner die Nichterfüllung einer fälligen (§ 271 BGB) und durchsetzbaren Leistungspflicht.

**hemmer-Methode: Dabei muss es sich gerade nicht zwingend um die synallagmatische Leistungspflicht handeln (Achtung: häufiger Fehler in Klausuren)! Wird demgegenüber der Rücktritt wegen der Leistungsstörung der Unmöglichkeit erklärt (§ 326 V BGB), ist dies anders!**

B hat ab 2014 keinerlei Pflegeleistungen mehr erbracht. Daraus kann geschlossen werden, dass zuvor Pflegebedürftigkeit bestand und damit auch die Fälligkeit der Verpflichtung eingetreten war.

**hemmer-Methode:** Denkbar wäre eine Vereinbarung wie vorliegend ja auch zu einem Zeitpunkt, zu dem der Übertragende noch gar nicht pflegebedürftig ist. Dann würde sich empfehlen, den Zeitpunkt der Fälligkeit im notariellen Vertrag zu konkretisieren (z.B. abhängig von der Anerkennung eines bestimmten Pflegegrades). Vorliegend ist aufgrund des zuvor erlittenen Herzinfarktes bei K davon auszugehen, dass - in welchem Umfang auch immer - bereits Pflegebedürftigkeit bestand. Streitgegenstand ist sodann nicht selten, in welchem Umfang Leistungen geschuldet sind. Darum ging es im vorliegenden Fall jedoch nicht, da die B die Leistungserbringung vollständig eingestellt hatte.

Ungeschriebene Voraussetzung (wie bei §§ 281, 286 BGB) ist die Durchsetzbarkeit des Anspruchs. Sofern dem Schuldner eine Einrede zusteht, kann ihm nicht vorgeworfen werden, die fällige Leistung nicht zu erbringen.

Theoretisch wäre dies im vorliegenden Fall denkbar, wenn K die B bei Erbringung der Pflegeleistungen beschimpfen, beleidigen oder körperlich attackieren würde.

Dazu lässt sich der Sachverhalt aber nicht aus, so dass von der Einrededefreiheit auszugehen ist.

### **c) Ablauf einer gesetzten angemessenen Frist**

Voraussetzung für § 323 I BGB ist zudem, dass eine von K gesetzte angemessene Frist fruchtlos verstrichen ist.

Daran fehlt es im vorliegenden Fall, da K im März 2014 den Rücktritt unmittelbar im Anschluss an die Einstellung der Pflegeleistungen im März 2013 erklärt hatte.

Ein Rücktritt könnte daher allenfalls dann wirksam sein, wenn die Fristsetzung entbehrlich war. Denkbar wäre vorliegend, in der Einstellung der Pflegeleistungen eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung zu sehen (§ 323 II Nr. 1 BGB).

**hemmer-Methode:** Demgegenüber könnten keine besonderen Umstände i.S.d. § 323 II Nr. 3 BGB die Entbehrlichkeit der Fristsetzung rechtfertigen – etwa wegen des zerstörten Vertrauensverhältnisses. Ausweislich des Wortlauts gilt dieser Tatbestand nur für die Leistungsstörung der nicht vertragsgemäßen Leistung (Schlechtleistung), nicht aber für den Fall der Nichtleistung trotz Fälligkeit!

Der Sachverhalt lässt aber keinen eindeutigen Rückschluss darauf zu, dass B „das letzte Wort“ gesprochen hat.

Hinzu kommt, dass sich K ganz offensichtlich gar nicht wegen der Nichtleistung vom Vertrag lösen wollte, sondern sich bei der Rücktrittserklärung ausdrücklich auf das zerrüttete Verhältnis zwischen den Parteien berufen hat.

Ein Rücktritt gem. § 323 I BGB scheidet daher aus.

## **2. Rücktrittsrecht nach § 324 BGB**

Ein Rücktrittsrecht könnte sich aber aus § 324 BGB wegen einer Schutzpflichtverletzung nach § 241 II BGB ergeben.

Voraussetzung wäre neben einer Schutzpflichtverletzung i.S.d. § 241 II BGB zudem, dass ein Festhalten für K am Vertrag unzumutbar wäre.

Problematisch ist vorliegend bereits das Vorliegen einer Pflichtverletzung i.S.d. § 241 II BGB. Sofern aufgrund der unterlassenen Pflegeleistungen eine Verwahrlosung des K drohen würde, läge eine Verletzung des Rechtsguts Gesundheit vor, § 241 II Var. 2 BGB. Etwaige Beschimpfungen bzw. Verunglimpfungen könnten als Verletzung der Interessen des K gewertet werden, § 241 II Var. 3 BGB, die in der Folge ein Festhalten am Vertrag tatsächlich unzumutbar erscheinen ließen.

Allerdings lässt sich dem Sachverhalt auch insoweit nicht klar entnehmen, ob es im Rahmen des zerstörten Vertrauensverhältnisses zu obigen Schutzpflichtverletzungen kam. Es ist lediglich die Rede davon, dass es Streitigkeiten gegeben hat, die zur Zerstörung des Vertrauensverhältnisses geführt haben. Eine konkrete Zuordnung, die aber für die Annahme einer Pflichtverletzung gem. § 241 II BGB erforderlich wäre, kann gerade nicht vorgenommen werden. Zudem hätte es analog § 314 II BGB zunächst einer Abmahnung bedurft, ein entsprechender Ausspruch lässt sich dem Sachverhalt jedoch nicht entnehmen.

Auch ein Rücktritt gem. § 324 BGB kommt daher vorliegend nicht in Betracht.

**hemmer-Methode:** Es mag Fälle geben, in denen die angeprüften §§ 323 I, 324 BGB tatsächlich auch „durchgehen“. Dann bliebe für die jetzt folgende Prüfung von § 313 BGB freilich kein Raum.

### 3. Vertragliches Rücktrittsrecht im Wege ergänzender Vertragsauslegung

Laut Sachverhalt haben die Parteien für bestimmte Situationen die Möglichkeit geregelt, vom Vertrag zurückzutreten.

Da der Fall unterbliebener Pflegeleistungen bzw. die Situation eines persönlichen Zerwürfnisses nicht ausdrücklich geregelt wurde, kommt ein Rücktrittsrecht allenfalls aufgrund ergänzender Vertragsauslegung in Betracht. Dabei ist danach zu fragen, wie die Parteien die Situation geregelt hätten, wenn sie diese bei Vertragsschluss bedacht hätten.

Problematisch ist im vorliegenden Fall, dass sich kein übereinstimmender Parteiwille für diesen Fall ermitteln lässt, insbesondere kann nicht eindeutig festgestellt werden, dass man zugunsten des K ein Rücktrittsrecht geregelt hätte. Vielmehr hätte man grundsätzlich auch dergestalt mit der Situation umgehend können, dass B anstelle der persönlichen Pflegeleistungen eine entgeltliche Pflege organisieren müsste.

Da es sich bei der vorliegenden Vertragskonstruktion auch nicht um einen Fall handelt, der als Vertragstyp im BGB geregelt wäre, kann man sich für die Frage der „Lückenfüllung“ auch nicht an einer entsprechenden Verkehrssitte orientieren. Insoweit bleibt offen, wie die Parteien die Situation geregelt hätten.

Ein vertragliches Rücktrittsrecht scheidet daher aus.

### 4. Rücktrittsrecht nach § 313 III S. 1 BGB

Ein Rücktrittsrecht könnte sich aber wegen Störung der Geschäftsgrundlage aus § 313 III S. 1 BGB ergeben.

#### a) Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage

Voraussetzung für § 313 BGB ist das Vorliegen von Umständen, die zwar nicht Vertragsinhalt geworden sind, von den Parteien aber übereinstimmend dem Vertrag zugrundegelegt wurden und sich

- nach Vertragsschluss verändert haben (reales Moment),
- so dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Änderung bedacht hätten (hypothetisches Element),
- und einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unter Beachtung der gesetzlichen und vertraglichen Risikoverteilung ein Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann (normatives Element).

#### aa) Reales Moment

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages beschreibt die Vorstellungen (Motivation), die die Parteien bei Abschluss des Vertrages hatten. Dabei darf es sich nicht um einseitig gebliebene Vorstellungen handeln, denn ein einseitiger Motivirrtum berechtigt nicht zur Anfechtung, was durch eine Anwendung des § 313 I BGB nicht unterlaufen werden darf.<sup>1</sup>

Einem Übertragungsvertrag mit Pflegeleistungen liegt ersichtlich die beiderseitige Vorstellung zugrunde, dass ein reibungsloses Miteinander zwischen den Parteien vorliegt, welches auch in den oft schwierigen Situationen einer Erkrankung dafür sorgt, dass ein würdevoller Umgang gesichert ist.

Dies gilt umso mehr, wenn es sich - wie vorliegend - um einen Vertrag zwischen Geschwistern handelt.

Auch wenn diese Vorstellung nicht ausdrücklich geäußert wird, wird man im Zweifel vom Vorliegen dieser Vorstellungen ohne weiteres ausgehen dürfen.

Laut Sachverhalt ist das Vertrauensverhältnis zwischen K und B nachhaltig gestört, so dass eine Veränderung dieser Grundlage eingetreten ist.

#### bb) Hypothetisches Element

Ersichtlich hätten die Parteien den Vertrag mit identischem Inhalt nicht geschlossen, wenn sie diese Veränderung der Umstände bei Vertragsschluss bedacht hätten.

#### cc) Normatives Element

<sup>1</sup> Wird allerdings die einseitige Fehlvorstellung erkannt, kommt wiederum § 313 II BGB in Betracht!

Fraglich ist jedoch, ob dem K ein Festhalten am unveränderten Vertrag tatsächlich unzumutbar ist.

Da diese Betrachtung unter Berücksichtigung der vertraglichen Risikoverteilung vorzunehmen ist, muss zunächst geklärt werden, ob die Parteien diesen Fall nicht tatsächlich auch bedacht und geregelt haben.

Dafür könnte sprechen, dass laut Sachverhalt im Vertrag diverse Rücktrittsgründe aufgeführt wurden, für die vorliegende Konstellation jedoch keine Regelung vorliegt.

Dann müsste die Auflistung aber abschließenden Charakter haben, d.h. der Regelung müsste sich entnehmen lassen, dass für alle anderen denkbaren Gründe ein Rücktritt nicht in Betracht kommen sollte. Das würde dann im Übrigen auch die Rücktrittsrechte aus §§ 323, 324 BGB betreffen. Zwar liegen deren Voraussetzungen nicht vor (s.o.). Wäre die im Vertrag getroffene Regelung jedoch abschließend, könnte K selbst für den Fall eines fruchtlosen Fristablaufs bzw. erheblicher Schutzpflichtverletzungen keine Rückabwicklung des Vertrages erreichen.

Dafür, dass die getroffene Regelung diesen Umkehrschluss beinhaltet, gibt der Sachverhalt wiederum nichts her. Insofern geht die vertragliche Risikoverteilung nicht zu Lasten des K.

Fraglich ist jedoch, ob die insoweit vorhandene Lücke im Vertrag nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu füllen wäre, so dass für § 313 I BGB kein Raum mehr bliebe.

Zwar geht die ergänzende Vertragsauslegung grundsätzlich der Regelung des § 313 BGB vor, weshalb auch zunächst unter 3. ein vertragliches Rücktrittsrecht geprüft wurde.

Im vorliegenden Fall lässt sich jedoch die Lücke jedenfalls nicht dergestalt schließen, dass die Parteien das Risiko eines persönlichen Zerwürfnisses allein in den Risikobereich des K gestellt hätten. Ebenso wenig wie angenommen werden kann, man hätte ein Rücktrittsrecht vereinbart (s.o.), kann man unterstellen, dass die Zerrüttung so geregelt worden wäre, dass K diese eben hinzunehmen hätte. Auch insoweit steht also die vertragliche Risikoverteilung einer Anwendung des § 313 I BGB nicht entgegen.

Zusätzlich zur vertraglichen Risikoverteilung sind jedoch auch alle weiteren Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Es ist anerkannt, dass sich die betroffene Partei auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage nach Treu und Glauben nicht berufen kann, wenn sie nicht schutzwürdig ist.<sup>2</sup>

Dafür reicht es bei einem Übertragungsvertrag mit Pflegeverpflichtung jedoch nicht aus, dass der Übertragende überhaupt zu dem Zerwürfnis beigetragen hat, oder dass dieses ihm in stärkerem Maße zurechenbar ist als dem Übernehmenden.

Weil typischerweise beide Vertragsparteien mit ihrem Verhalten zu der Zerrüttung des Verhältnisses beitragen und ein eindeutiger Schwerpunkt der Verursachung hierfür auch durch eine Beweisaufnahme regelmäßig nicht bestimmt werden kann, ist dem Übertragenden das Festhalten an dem Vertrag trotz der Zerrüttung nur dann zumutbar, wenn feststeht, dass ihm diese ausnahmsweise allein anzulasten ist.

Ein derartiger Ausnahmefall lag hier aber nicht vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Ausnahme von B zu beweisen wäre, weil diese Ausnahmegleichung dazu führen würde, dass das grundsätzliche Vorliegen der Voraussetzungen des § 313 I BGB entfallen würde.

Die Voraussetzungen des § 313 I BGB liegen daher vor.

**hemmer-Methode: Das bedeutet: K muss nur die Zerrüttung selbst nachweisen, um sich auf § 313 I BGB berufen zu können. Im Übrigen stellt der BGH noch klar, dass § 313 I BGB nicht nur eingreift, wenn dies zur Vermeidung „untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbaren Folgen unabweisbar erscheint“. Auf diese einer älteren Entscheidung des BGH entnommene Formulierung hatte sich die Vorinstanz berufen, und § 313 BGB abgelehnt. Der BGH stellt klar, dass nach der Schuldrechtsreform 2002, durch welche die Störung der Geschäftsgrundlage erstmals Eingang in das Gesetz gefunden hat, an dieser Vorgabe unter Beachtung der Formulierung des § 313 BGB nicht mehr festgehalten werden kann. Vielmehr macht der Gesetzgeber deutlich, dass bereits unterhalb dieser Schwelle mit § 313 BGB gearbeitet werden kann. Selbst im Rahmen des § 313 III BGB (dazu sogleich) sind derart strenge Anforderungen nicht zu stellen.**

## **b) Problem: Rücktrittsrecht nach § 313 III BGB als Rechtsfolge des § 313 BGB?**

Fraglich ist, zu welcher Rechtsfolge das Vorliegen der Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage führt.

Grundsätzlich ist § 313 I BGB darauf gerichtet, den Vertrag den veränderten Umständen anzupassen. Ist eine Beseitigung der Unzumutbarkeit durch eine Vertragsanpassung möglich, hat es damit sein Bewenden, sodass eine wie vorliegend von

2 Palandt (Grüneberg), § 313, Rn. 22 m.w.N.

K beehrte Rückabwicklung des Vertrages nicht in Betracht kommt („Vorrang der Vertragsdurchführung“).

Eine Anpassung des Vertrages könnte nach Ansicht des BGH etwa dergestalt geschehen, dass B anstelle der Pflegeleistungen einen Geldbetrag an K zahlt, welcher es diesem ermöglicht, die angedachten Pflegeleistungen von Dritter Seite in Anspruch nehmen zu können. Sofern die räumlichen Verhältnisse im konkret betroffenen Haus es ermöglichen, sich im Übrigen aus dem Wege zu gehen, käme eine derartige Anpassung in Betracht.

Die Geldzahlung müsste sodann in Form einer (gesicherten) Rentenzahlung oder in Form eines Einmalbetrages erfolgen, was faktisch eine nachträgliche Kaufpreiszahlung darstellen würde.

Allerdings ist aufgrund des Bearbeitungsvermerks zu unterstellen, dass die B nicht in der Lage wäre, den Erwerb des Objekts finanziell zu stemmen, d.h. es ist weder davon auszugehen, dass B eine Einmalzahlung erbringen könnte, noch in der Lage wäre, eine angemessene Rentenzahlung zu erbringen.

Daher ist die Anpassung im vorliegenden Fall dem K nicht zumutbar, da ihm nicht abverlangt werden kann, auf Pflegeleistungen zu verzichten und dafür einen faktisch wertlosen Geldersatzanspruch zu erlangen. Es kommt deshalb ausnahmsweise der Rücktritt vom Vertrag in Betracht, § 313 III S. 1 BGB.

**Anmerkung: Und an dieser Stelle verwirren die Ausführungen des BGH. Für den Fall der Unmöglichkeit der Vertragsanpassung formuliert er wörtlich: „Das bedeutete nicht die Entstehung eines Rückgewährschuldverhältnisses nach § 346 BGB (§ 313 III S. 1 BGB), sondern, weil der Vertrag wegen der Pflegeverpflichtung Elemente eines Dauerschuldverhältnisses enthält (§ 313 III S. 2 BGB), die Auflösung des Vertrags mit Wirkung ex nunc mit der Folge, dass die B das Grundstück zurückzuübertragen hätte und von ihrer Pflegeverpflichtung befreit würde.“**

**Dies lässt den Leser aus mehreren Gründen ratlos zurück. Die Darstellung suggeriert, als würde die ex-nunc-Wirkung nicht auch für den Rücktritt gelten. Das Gegenteil vertritt jedoch niemand. Auch suggeriert die Darstellung, dass B von ihrer Pflegeverpflichtung nicht frei würde, wenn man von einem Rücktritt ausgeht. Das Gegenteil ist der Fall, da der Rücktritt rechtsvernichtenden Charakter hat. Dies ist zwar nicht ausdrücklich geregelt<sup>3</sup>, ergibt sich jedoch aus § 242 BGB: bliebe man trotz Rücktritts zur Leistung verpflichtet, müsste man diese ja postwendend gem. § 346 I BGB zurückfordern.**

**Die Leistung vor dem Hintergrund noch zu fordern, wäre treuwidrig.**

**Der Unterschied zur Kündigung besteht doch lediglich darin, dass es beim Rücktritt zu einem Rückgewährschuldverhältnis kommt. Und genau das wird doch hinsichtlich der Rückübereignung benötigt!? Offenbar scheut der BGH die Frage, wie bei der Rückabwicklung die bereits erbrachten Pflegeleistungen zu berücksichtigen wären in Relation zu dem Wohnwert, den B mit ihrer Familie bis dato erlangt hatte. Auch bleibt der BGH die Antwort auf Frage schuldig, aus welcher Anspruchsgrundlage sich der Rückgewähranspruch konkret ergeben soll, wenn nicht aus § 346 I BGB? § 812 I S. 2 Alt. 1 BGB? § 628 I S. 3 BGB analog? Das erscheint alles wenig überzeugend.**

**Wir haben daher den Fall auf Basis des § 313 III S. 1 gelöst, so dass sich der Anspruch auf Rückübereignung aus § 346 I BGB ergibt. Zu der Rückgabeverpflichtung gehört auch die Herausgabe von Nutzungen, die hier gem. § 346 II S. 1 Nr. 1 BGB durch einen Wertersatzanspruch zu erfolgen hat. Dagegen könnte B aufrechnen mit dem Wert der erbrachten Pflegeleistungen. Da danach nicht gefragt ist, können Sie dies bei der Formulierung des Ergebnisses auch weglassen.**

Da K den Rücktritt bereits erklärt hat, kommt es zur Rückabwicklung des Kaufvertrages.

## II. Endergebnis

K kann von B die Rückübereignung des Grundstücks gem. §§ 313 III S. 1, 346 I BGB verlangen.

## D) Kommentar

**(cda).** Der Fall ist insoweit typisch für die Examensklausur, als klassische Problemfelder (§§ 323, 324, 313 BGB) in ungewohnter Einkleidung abgeprüft werden.

Er belegt, dass der sog. „unbekannte“ Fall gar nicht unbekannt ist, was die Themen anbelangt.

Sie müssen im Examen allerdings zum Transfer in der Lage sein. Insoweit gilt: Keine Angst, wenn Sie zuvor noch nie von einer speziellen Vertragsart gehört haben. Wenn Sie die Grundlagen beherrschen, bekommen Sie auch das in den Griff!

Der BGH hat die Sache zurückverwiesen, weil die tatsächlichen Feststellungen, insbesondere zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 313 I BGB, unzureichend waren.

Wir haben den Fall für die Darstellung in der **Life&LAW** ergänzt, damit er auch vom Ergebnis her lösbar wird. Sie dürfen in der Klausur die Frage, ob § 313 BGB einschlägig ist, natürlich nicht offenlassen!

<sup>3</sup> Ab dem 01.01.2022 besteht jedenfalls für den Fall der „Beendigung“ eines Vertrages über digitale Produkte eine ausdrückliche Normierung dieser Erlöschenswirkung, vgl. § 327o II S. 2 BGB n.F.



## E) Wiederholungsfrage

- **Was wird bei einem Übertragungsvertrag mit Pflegevereinbarung unter Geschwistern im Zweifel zur Geschäftsgrundlage des Vertrages?**

Man wird im Zweifel davon ausgehen können, dass die von gegenseitigem Vertrauen der Geschwister getragene Beziehung zur Geschäftsgrundlage wird. Übereinstimmend wird man davon ausgehen, dass dieses Vertrauensverhältnis über die gesamte Laufzeit der Pflegeverpflichtung fortbestehen wird.

## F) Zur Vertiefung

**Zur Störung der Geschäftsgrundlage vgl.**

- Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht-AT, Rn. 607 ff.
- JRH, Hauptkurs Schuldrecht-AT, Fälle 1 und 19

## 2 KOMPAKT: SCHRIFTFORM DES § 550 BGB

+++ Befristeter Geschäftsraummietvertrag +++ Schriftform +++ Vereinbarung einer Mietminderung wegen Umbaumaßnahmen +++ § 550 BGB +++

**Sachverhalt (vereinfacht):** Mit Mietvertrag vom 23.02.2015 vermietete V an M Büroräume. Das Mietverhältnis wurde bis zum 31.08.2020 geschlossen. Zudem wurde dem M ein einseitiges Optionsrecht auf zweimal fünf weitere Mietjahre eingeräumt.

2017 wurden von V Umbaumaßnahmen am Gebäude durchgeführt. Aufgrund der Lärmbelästigungen kam es zu Gesprächen zwischen V und M bzgl. einer Mietminderung. Mit E-Mail vom 24.10.2017 sandte V dem M eine Zusammenfassung der mündlichen Verhandlungen:

„In dem gestrigen Gespräch haben wir uns auf eine Mietminderung von 15 % für die Monate Oktober bis Dezember 2017 sowie auf eine Mietminderung von 10 % für den Zeitraum Januar bis Juni 2018 geeinigt.“

V kündigt unter Berufung auf § 580a II BGB mit Schreiben vom 01.10.2018 das Mietverhältnis zum 31.03.2019. Er ist der Ansicht, dass die Vereinbarung über die Mietminderungen der Schriftform bedurft hätte. Es handele sich bei der Vereinbarung um eine Änderung von vertragswesentlichen Inhalten des Mietvertrages. Aufgrund des Formverstößes stünde ihm ein ordentliches Kündigungsrecht zu.

M ist der Ansicht, dass vor dem 31.08.2020 keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit bestünde.

**War die Kündigung wirksam?**

### A) Sound

Eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen ist nur dann gemäß § 550 S. 1 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

### B) Problemaufriss

Im Fall einer wirksamen Befristung eines Mietvertrages ist das Recht zur ordentlichen Kündigung grds. ausgeschlossen. Dies folgt im Umkehrschluss aus § 542 II BGB. Danach endet ein befristetes Mietverhältnis mit Zeitablauf, wenn es nicht verlängert (§ 542 II Nr. 2 BGB) bzw. **außerordentlich** gekündigt (§ 542 II Nr. 1 BGB) wird. Eine ordentliche Kündigung ist daher gerade nicht möglich. Die Vereinbarung einer festen Laufzeit stellt daher sicher, dass der Vertrag vor Ende der Laufzeit nicht beendet werden kann, außer es liegt ein wichtiger Grund vor.

Diese Rechtsfolge erklärt auch den Sinn und Zweck des § 550 S. 1 BGB, wonach auf eine längere Zeit als ein Jahr befristete Mietverträge über Wohnraum (bzw. über §§ 578 I, II, 55 BGB über Grundstücke oder Geschäftsräume) der Schriftform bedürfen.

Die Vorschrift dient in erster Linie dem Zweck, dass sich ein späterer Erwerber, der gemäß § 566 BGB<sup>4</sup> (ggfs. i.V.m. § 578 I, II BGB bzw. § 581 II BGB) automatisch als Vermieter/Verpächter in das Mietverhältnis eintritt, leicht einen Überblick über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen kann.

Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB unwirksam. Obwohl es sich bei der Befristung um einen ganz wesentlichen Vertragsinhalt handelt, führt ein Verstoß gegen die in § 550 S. 1 BGB geregelte Schriftform in Ausnahme zu § 139 BGB nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, sondern nur zur Unwirksamkeit der Befristung.

<sup>4</sup> Beim Landpachtvertrag gilt § 566 BGB über § 593b BGB.



Der Mietvertrag gilt dann gem. § 550 S. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist daher **ordentlich kündbar**. Gem. § 550 S. 2 BGB ist die Kündigung allerdings frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache zulässig.

Da nach gefestigter Rechtsprechung des BGH das Schriftformerfordernis auch für Nachtragsvereinbarungen gilt, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, **kann** hierdurch **eine zunächst wirksame Befristung mangels Beachtung des § 550 S. 1 BGB unwirksam werden**.

**Anmerkung: Nachtragsvereinbarungen können daher schriftformschädlich wirken und einen ursprünglich wirksam befristeten schriftlichen Mietvertrag ordentlich kündbar machen.**

**Diese Rechtsprechung führt der BGH in diesem Beschluss fort.**

## B) Lösung

Nach Ansicht des BGH konnte V nicht ordentlich kündigen, weil das ursprüngliche Mietverhältnis wirksam bis 31.08.2020 befristet wurde und die nachträglich vereinbarte Mietminderung nicht der Schriftform bedurfte.

### I. Zweck des § 550 BGB

Die Vorschrift des § 550 BGB soll den Erwerber eines Grundstücks davor schützen, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein.<sup>5</sup> Daneben dient § 550 BGB nach ständiger Rechtsprechung des BGH dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.<sup>6</sup>

### II. § 550 BGB gilt auch für nachträgliche wesentliche Vertragsänderungen

Nach Ansicht des BGH bedarf auch die nachträgliche Vereinbarung einer geringfügig höheren Monatsmiete der Schriftform.<sup>7</sup> Eine **dauerhafte** Änderung der Miethöhe ist nämlich **stets vertragswesentlich** und daher nach § 550 S. 1 BGB schriftlich zu vereinbaren.

Bei der Miete handelt es sich stets um einen vertragswesentlichen Punkt, der für den von § 550 S. 1 BGB geschützten potenziellen Grundstückserwerber von besonderem Interesse ist. Dies gilt umso mehr, da sich diese Änderungen unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auswirken.

### III. Aber: Vertragsänderung muss länger als ein Jahr sein, § 550 S. 1 BGB

Aus diesen Gesetzeszwecken des § 550 BGB folgt aber, dass eine Änderung von wesentlichen Vertragsinhalten wie etwa der Miethöhe **nur dann gemäß § 550 S. 1 BGB schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht**.

**Anmerkung: Damit korrespondierend beginnt die Jahresfrist des § 550 S. 2 BGB auch erst mit Abschluss eines nicht formgerechten Änderungsvertrags, der die Schriftform des ursprünglich formwirksamen Mietvertrags entfallen lässt, so dass die Vertragsparteien einschließlich eines gegebenenfalls in den Vertrag eintretenden Erwerbers sich selbst bei Vorliegen eines Schriftformverstößes erst nach Ablauf eines Jahres aus der vertraglichen Bindung lösen können.**

### IV. Hier wurde Mietminderung für weniger als ein Jahr vereinbart

Im vorliegenden Fall haben sich M und V auf eine Minderung der Miete geeinigt, allerdings nur mit einer Laufzeit von 9 Monaten (Oktober 2017 bis Juni 2018) und damit unter einem Jahr.

5 BGH, NJW 2005, 1861 (1862 = jurisbyhemmer.

6 BGH, NJW 2017, 3773 ff. = jurisbyhemmer.

7 BGH, Life&LAW 03/2016, 152 ff. = NJW 2016, 311 ff. = jurisbyhemmer: In diesem Fall ging es nur um 20,- € im Monat, was einer Erhöhung um 1,5 % entsprach!

**Anmerkung:** Im Originalfall hatten V und M zwei Vereinbarungen getroffen. Da die Laufzeit für die Frage der Schriftformbedürftigkeit bezogen auf die einzelne Abrede betrachtet werden muss, weil sie die Vertragsparteien und einen eventuellen Erwerber auch nur insoweit binden konnte, ist es nach Ansicht des BGH rechtlich unerheblich, dass beide Vereinbarungen zusammen mit 15 Monaten ein Jahr überschritten.

**Ergebnis:** Die nachträgliche Vereinbarung der Minderung bedurfte daher nicht der Schriftform. Die mündliche Vereinbarung einer neunmonatigen Mietminderung war somit nicht „schriftformschädlich“, sodass V kein Recht zur ordentlichen Kündigung vor Ablauf des 31.08.2020 hatte.

**Kommentar (mty):** Die Entscheidung des BGH ist überzeugend. Wenn eine ursprüngliche Befristung nur dann der Schriftform bedarf, wenn sie für eine länger Zeit als ein Jahr gelten soll, dann muss dies für nachträgliche Vertragsänderungen befristeter Mietverträge auch gelten. Eine nachträgliche Vertragsänderung bedarf daher bei befristeten Mietverträgen nur dann der Schriftform, wenn die Vereinbarung länger als ein Jahr gelten soll.

**Zur Vertiefung:** Tyroller, „Die Rechtsprechung des BGH zur Formbedürftigkeit nach § 550 BGB bei befristeten Mietverträgen“, *Life&LAW* 08/2021, 555 ff.