



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 191/18

Verkündet am:
11. November 2020
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 572 Abs. 2, § 313, § 779

- a) Eine Vertragsbestimmung, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar. 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.
- b) Zur Frage eines gemeinsamen Irrtums der Mietvertragsparteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses als Geschäftsgrundlage der Vereinbarung eines Auszugstermins (im Anschluss an BGH, Urteile vom 13. Mai 1954 - IV ZR 27/54, BeckRS 1954, 31397922; vom 6. November 2003 - III ZR 376/02, NZM 2004, 28 unter I 2 a, b; vom 21. Dezember 2006 - VII ZR 275/05, NJW 2007, 838 Rn. 10; jeweils mwN).

BGH, Urteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 191/18 - LG München I
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Schneider, Dr. Büniger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts München I - 14. Zivilkammer - vom 23. Mai 2018 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe eines Reihenhauses in München.

2 Die Beklagte zu 1 und ihr - seit dem Jahr 1969 als Diakon im kirchlichen Dienst der Kirche in Bayern beschäftigter - Ehemann hatten das Reihenhaus mit Vertrag vom 7. Februar 1977 von der Klägerin angemietet. Mit Rücksicht auf die Beschäftigung des Ehemanns als Diakon war in § 2 einer Anlage zum Mietvertrag vorgesehen:

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

3 Als der Ehemann der Beklagten zu 1 zum 1. Oktober 2002 in den Ruhestand trat, wurde das Mietverhältnis - unter im Einzelnen nicht näher festgestellten Umständen - mit Rücksicht auf die Beschäftigung auch der Beklagten zu 1 im kirchlichen Dienst fortgesetzt. Seit dem Tod ihres Ehemanns bewohnt die Beklagte zu 1 das Reihenhaus weiter mit den Beklagten zu 2 und 3 (einem volljährigen Sohn und einer ebenfalls volljährigen Tochter). Die Miete betrug zuletzt 803,50 € netto.

4 Die Beklagte zu 1 wurde zum 31. Mai 2015 in den Ruhestand versetzt.

5 Unter dem 18. März 2015 hatte die Klägerin die Beklagte zu 1 durch ihre Mitarbeiterin I. wie folgt angeschrieben:

"Da das Anstellungsverhältnis von Ihnen, Frau H. , mit ihrem Eintritt in den Ruhestand zum 31. Mai 2015 ebenfalls endet und somit auch Ihr Mietverhältnis gemäß § 2 des Mietvertrages vom 7.2.1977 nebst Anlage beendet wird, bitte ich um baldige Vereinbarung eines Rückgabetermins.

Gerne bieten wir Ihnen auch eine Vorabbesichtigung an, um die Formalitäten zu klären. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Für Rückfragen stehen wir Ihnen, gerne auch telefonisch zur Verfügung. In Erwartung Ihres Anrufs bis zum 30. März 2015 verbleiben wir, ..."

6 Am 28. April 2015 kam es zu einem Gespräch zwischen den Parteien, an dem auf Seiten der Klägerin der Zeuge N. (Abteilungsleiter beim Gemeindekirchenamt für die Abteilung Bau und Liegenschaftsverwaltung) sowie die Zeugin I. (Kauffrau für Immobilienverwaltung und Sachbearbeiterin beim Gemeindekirchenamt) und neben den Beklagten auch die Zeugin T. H. (eine weitere - nicht mehr in dem Reihenhaus lebende - Tochter der Beklagten zu 1) teilnahmen.

7 Nach der Behauptung der Klägerin wurde anlässlich dieser Besprechung eine Vereinbarung in der Weise geschlossen, dass sich die Beklagten zu einem Auszug bis Ende Mai 2016 verpflichteten und bis zu diesem Zeitpunkt zu den

bisherigen Konditionen weiter in dem Objekt wohnen durften. Unter dem 29. April 2015 schrieb die Klägerin die Beklagte zu 1 wie folgt an:

"...es freut mich, Ihnen nach unserem gestrigen Gespräch mitteilen zu können, dass der Wohnungsvergabeausschuss der Kündigung zum 31. 5. 2016 zugestimmt hat. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die Konditionen (Miete und Betriebskostenvorauszahlung) unverändert.

Ich bitte Sie, mir als kurze Gegenbestätigung die hier anhängende Kopie dieses Schreibens unterzeichnet zurückzuschicken.

..."

8 Die Beklagte zu 1 sandte die von ihr unterschriebene Kopie an die Klägerin zurück.

9 In der Folgezeit zogen die Beklagten jedoch nicht aus. Sie vertraten die Auffassung, dass in der Besprechung vom 28. April 2015 eine verbindliche Vereinbarung - insbesondere eine solche über eine einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrags - nicht geschlossen worden sei. Zumindest sei eine etwaige Vereinbarung deswegen unwirksam, weil sie hiervon wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage zurückgetreten seien beziehungsweise die Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung nach § 123 BGB erklärt hätten.

10 Die Klägerin hat im vorliegenden Räumungsprozess in der Klageschrift im Juli 2017 hilfsweise die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt und diese damit begründet, sie benötige das Mietobjekt für die Unterbringung des neuen Diakons und dessen Familie, für den sie zwischenzeitlich auf dem freien Markt eine über 600 € teurere Wohnung habe anmieten müssen. Die Beklagten haben den Bedarf bestritten und vorgetragen, der neue Diakon wolle gar nicht in das Reihenhaus einziehen.

11 Die auf Räumung und Herausgabe des Reihenhauses sowie auf Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg

gehabt. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

12 Die Revision hat Erfolg.

I.

13 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

14 Die Parteien hätten sich am 28. April 2015 mündlich über eine Beendigung des Mietvertrags zum 31. Mai 2016 geeinigt. Dabei habe es sich um einen Vergleich im Sinne des § 779 BGB gehandelt. Auf den Unterschied zwischen dem Mietvertrag als causa und der Räumung als solche könne nicht abgestellt werden, denn es habe sich bei den Beteiligten der genannten Besprechung um rechtliche Laien gehandelt. Bei Zugrundelegung einer Parallelwertung in der Laiensphäre sei für die Beteiligten die Räumung der maßgebliche Inhalt der Vereinbarung gewesen. Die Beklagten hätten sich zur Herausgabe der Mietsache zum 31. Mai 2016 verpflichtet. Damit sei zugleich eine Beendigung des Mietverhältnisses zu diesem Datum verbunden gewesen, da die isolierte Vereinbarung einer Räumung bei Fortbestand des Mietverhältnisses sinnlos gewesen wäre. Auch der Umstand, dass die Beklagte zu 1 auf Wunsch der Klägerin das Schreiben vom 29. April 2015 unterzeichnet habe, belege, dass es zu der von der Klägerin behaupteten Einigung am 28. April 2015 gekommen sei. Davon abgesehen liege in der Übersendung des Schreibens vom 29. April 2015 durch die Klägerin und die Vornahme der erbetenen Gegenbestätigung durch die Beklagte zu 1 für sich

genommen eine Vereinbarung mit dem Inhalt der schon am Vortag mündlich erzielten Einigung.

15 Soweit die Beklagten aufgrund des Schreibens der Klägerin vom 18. März 2015 davon ausgegangen sein sollten, das Mietverhältnis ende gemäß § 2 des Mietvertrags am 31. Mai 2015 ohnehin, liege ein unbeachtlicher reiner Rechtsirrtum vor. Eine solche Beendigung des Mietverhältnisses sei auch nicht Vertragsgrundlage im Sinne des § 313 BGB geworden. Vielmehr habe es sich dabei gerade um die Ungewissheit gehandelt, die durch das gegenseitige Nachgeben im Sinne des § 779 BGB habe behoben werden sollen und somit nicht Grundlage, sondern Gegenstand der Vereinbarung gewesen sei. Die Beklagten hätten sich über das Schicksal des Mietverhältnisses auch durchaus im Ungewissen befunden. Denn der Rechtsanwalt der Beklagten habe in der Berufungsverhandlung selbst damit argumentiert, dass der Beklagte zu 3 in der Besprechung vom 28. April 2015 geäußert habe, es bedürfe ohnehin noch einer Kündigung. Damit seien auch die Beklagten bei Abschluss des Vergleichs ersichtlich von einem ungewissen Schicksal des Mietvertrags ausgegangen und hätten sich auf eine vergleichsweise Beendigung gemäß dem Vortrag der Klägerseite eingelassen.

16 Eine Anfechtung des Vergleichs wegen widerrechtlicher Drohung scheidet aus. Bei der von den Beklagten behaupteten Äußerung der Klägerseite, ohne eine Einigung über einen Räumungstermin werde man sonst am 31. Mai 2015 zur Räumung vor der Tür der Beklagten stehen, handele es sich lediglich um einen Hinweis auf rechtlich mögliche Folgen, nicht aber um eine widerrechtliche Drohung.

II.

17 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

18 Zwar ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten am 28./29. April 2015 eine Vereinbarung dahin getroffen, dass die Beklagten das von ihnen bewohnte Reihenhaus zum Ablauf des 31. Mai 2016 herauszugeben hätten und es bis zu diesem Zeitpunkt bei den bisherigen Vertragskonditionen bleiben sollte, frei von Rechtsfehlern. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können jedoch bezüglich dieser Vereinbarung weder eine Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1, 3 Satz 1 BGB) noch eine wirksame Anfechtung gemäß § 123 Abs. 1 Alt. 2 BGB verneint werden.

19 1. Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Parteien am 28./29. April 2015 einen verbindlichen Auszugstermin der Beklagten zum 31. Mai 2016 vereinbart haben und die Klägerin (bei Fortbestand dieser Vereinbarung) nach Ablauf dieser Frist die Räumung und Herausgabe des Reihenhauses verlangen kann.

20 Ohne Erfolg greift die Revision die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts an, das - wie schon das Amtsgericht - die Aussagen der vernommenen Zeugen sowie die Unterzeichnung des Schreibens vom 29. April 2015 durch die Beklagte zu 1 dahin gewürdigt hat, dass man sich letztendlich auf einen verbindlichen Auszugstermin zum Ablauf des 31. Mai 2016 geeinigt habe.

21 Die tatrichterliche Beweiswürdigung ist in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf hin, ob sich das Berufungsgericht den Darlegungen im Urteil zufolge mit dem Prozessstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Würdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denk- und Naturgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (BGH, Urteile vom 5. Oktober 2004 - XI ZR 210/03, BGHZ 160, 308, 316 f. mwN; vom 16. April 2013 - VI ZR 44/12, NJW 2014, 71

Rn. 13; vom 6. Mai 2015 - VIII ZR 161/14, NJW 2015, 2111 Rn. 11; vom 29. März 2017 - VIII ZR 44/16, NJW 2017, 2819 Rn. 24).

22 Einen solchen Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf, sondern setzt lediglich - revisionsrechtlich unbehelflich - ihre eigene Beurteilung an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts. Insbesondere steht es dessen Würdigung zur Vereinbarung eines verbindlichen Auszugstermins nicht entgegen, dass die von der Klägerin benannten Zeugen nur den wesentlichen Ablauf des eineinhalbstündigen Gesprächs und dessen Ergebnis aus der Sicht der Zeugen geschildert haben, eine konkrete ausdrückliche Äußerung der Beklagten bezüglich einer verbindlichen Zustimmung jedoch nicht wiedergeben konnten.

23 2. Ebenfalls ohne Erfolg macht die Revision geltend, dass mit der vom Berufungsgericht angenommenen Vereinbarung eines verbindlichen Auszugstermins eine wirksame Aufhebung eines etwaigen Mietvertrags nicht verbunden gewesen sei, so dass die Beklagten gegenüber dem Räumungsbegehren der Klägerin den Fortbestand des Mietvertrags einwenden könnten. Dabei kann dahinstehen, ob mit der Vereinbarung eines Auszugstermins - mit Rücksicht auf die Erwägung des Berufungsgerichts, eine isolierte Vereinbarung eines Auszugstermins sei "sinnlos" - die stillschweigende Aufhebung eines etwaigen Mietvertrags verbunden ist. Denn bei Vereinbarung eines festen Räumungstermins kann sich ein Mieter, 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, wie die Revision geltend macht, eine Aufhebung des Mietvertrags nicht erörtert haben, sondern vielmehr davon ausgegangen sind, dass der Mietvertrag ohnehin nicht mehr bestehe.

24 3. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann jedoch ein Rücktritt der Beklagten von der Vereinbarung der Parteien vom 28./29. April 2015

wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1, 3 Satz 1 BGB) nicht verneint werden. Bei seiner Beurteilung, zwischen den Parteien habe eine Ungewissheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses vorgelegen, die durch die Vereinbarung habe beseitigt werden sollen und deshalb Gegenstand der (vergleichsweisen) Einigung und somit nicht deren Geschäftsgrundlage gewesen sei, hat das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, wesentlichen Prozessstoff außer Betracht gelassen (dazu unter a). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wäre ein gemeinsamer Rechtsirrtum der Parteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses auch nicht unbeachtlich (dazu unter b).

25 a) Die Geschäftsgrundlage eines Vertrags (§ 313 BGB) wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gebildet durch die bei Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen der Parteien oder die dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 160/09, NJW 2010, 1663 Rn.17 mwN).

26 Das Berufungsgericht hat den Sachvortrag der Parteien und die erstinstanzlich durchgeführte Beweisaufnahme dahin gewürdigt, dass ein Auslaufen des Mietvertrags zum 31. Mai 2015 (entsprechend dem Inhalt des Schreibens der Klägerin vom 18. März 2015) schon nicht Geschäftsgrundlage der Vereinbarung der Parteien vom 28./29. April 2015 gewesen sei. Vielmehr habe über die Frage, wann der Mietvertrag ende, eine Unsicherheit im Sinne des § 779 BGB bestanden, deren Beilegung die Vereinbarung gerade gedient habe. Diese Beurteilung ist nicht frei von Rechtsfehlern.

- 27 Zwar ist die tatrichterliche Würdigung, ob ein Umstand Geschäftsgrundlage eines Vertrages geworden ist, für das Revisionsgericht nur dann nicht bindend, wenn gesetzlich oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind (BGH, Urteile vom 24. März 2010 - VIII ZR 160/09, aaO Rn. 18; vom 15. November 2000 - VIII ZR 324/99, NJW 2001, 1204 unter II 1 b). Derartige Fehler fallen dem Berufungsgericht hier aber insbesondere deshalb zur Last, weil es wesentliche Umstände des Parteivortrags der Beklagten nicht in seine Beurteilung einbezogen hat.
- 28 Wie die Revision unter Bezugnahme auf die Berufungsbegründung der Beklagten zutreffend ausführt, hatten diese geltend gemacht, sämtliche Beteiligten seien bei der Vereinbarung vom 28./29. April 2015 - rechtsirrig - davon ausgegangen, das Mietverhältnis ende - entsprechend der Klausel § 2 der Anlage zum Mietvertrag und dem Schreiben der Klägerin vom 18. März 2015 - am 31. Mai 2015 mit dem Eintritt des Ruhestands der Beklagten zu 1 und man verhandele dementsprechend lediglich über eine Räumungsfrist.
- 29 Hierzu hatten die Beklagten im Einzelnen näher dargelegt, dass die vom Amtsgericht vernommenen Zeugen, nämlich der Abteilungsleiter und die Sachbearbeiterin der Immobilienverwaltung der Klägerin (die Zeugen N. und I.) sowie die Zeugin T. H. (Tochter der Beklagten zu 1 und Schwester der Beklagten zu 2 und 3), in der Beweisaufnahme übereinstimmend bestätigt hätten, dass Ausgangspunkt der Verhandlungen am 28. April 2015 das Schreiben der Klägerin vom 18. März 2015 gewesen sei. Der Zeuge N. habe davon gesprochen, dass das Mietverhältnis "auslaufe" und dies ein Routinevorgang sei; ähnlich habe sich die Zeugin I. geäußert. Die Zeugin H. habe ebenfalls bekundet, dass Ausgangspunkt das Schreiben vom 18. März 2015 gewesen sei und man nur über die Gewährung einer Räumungsfrist verhandelt

habe. Dabei sei immer wieder geäußert worden, wenn an diesem Tag ein Kompromiss nicht zustande komme, bleibe es eben bei dem 31. Mai 2015 als Auszugstermin.

30 Dieses Vorbringen der Beklagten in der Berufungsbegründung steht im Einklang mit dem Sitzungsprotokoll des Amtsgerichts über die vor ihm erfolgte Beweisaufnahme. Danach hat die Zeugin H. bekundet, dass die Beklagten zwar zunächst - insbesondere vor dem Hintergrund einer bisherigen Wohndauer von 40 Jahren - die Erwartung gehabt hätten, dass ihnen noch eine Räumungsfrist von 10-15 Jahren zugestanden werde und man mit der Klägerseite darüber "auf Augenhöhe" diskutieren könne. Dies sei dann aber "klipp und klar" von Herrn N. und Frau I. verneint und mitgeteilt worden, dass allenfalls eine Kulanzregelung von ein paar Monaten Räumungsfrist in Betracht komme.

31 Auch nach den protokollierten Aussagen der Zeugen I. und N. sind diese zu keinem Zeitpunkt von ihrem Standpunkt abgerückt, das Mietverhältnis ende entsprechend dem Schreiben vom 18. März 2015 mit Ablauf des Monats Mai 2015 und es könne allenfalls eine Auszugsfrist mit Rücksicht auf die lange Mietdauer gewährt werden. Die protokollierten Aussagen sämtlicher Zeugen sprechen mit großer Deutlichkeit dafür, dass das Gespräch vom 28. April 2015 deshalb mit der Vereinbarung eines Auszugstermins bis zum Ablauf des Monats Mai 2016 geschlossen wurde, weil alle Beteiligten übereinstimmend davon ausgingen, dass das Mietverhältnis bereits mit Ablauf des Monats Mai 2015 ende und der schließlich vereinbarte, um ein Jahr hinausgeschobene Auszugstermin ein Entgegenkommen der Klägerseite mit Rücksicht auf das langjährige Mietverhältnis darstelle.

32 Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen der Beklagten zum Verlauf und Inhalt des Gesprächs vom 28. April 2015 in seiner zentralen Bedeutung nicht

gewürdigt (§ 286 ZPO). Vielmehr hat es bei der Beurteilung, dass sich die Parteien nicht in einem gemeinsamen Irrtum über ein Auslaufen des Mietverhältnisses bereits zum 31. Mai 2015 befunden hätten, sondern umgekehrt eine Unsicherheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses bestanden habe und Gegenstand einer vergleichsweisen Einigung nach § 779 BGB gewesen sei, einseitig den Umstand in den Blick genommen, dass der Beklagte zu 3 im Verlaufe des Gesprächs vom 28. April 2015 die Frage der Notwendigkeit einer Kündigung angesprochen habe.

33 Dabei hat das Berufungsgericht allerdings übersehen, dass die Einwände der Beklagten, etwa zu einer Kündigung oder Kündigungsfrist, ausweislich der protokollierten Zeugenaussagen durch den Hinweis des Abteilungsleiters und der Sachbearbeiterin der Klägerin auf die mietvertragliche Regelung beziehungsweise das Schreiben vom 18. März 2015 und die Besonderheiten eines (angeblich vorliegenden) Werkdienstvertrags (Zeugin I.) beiseitegeschoben und die Beklagten von diesen Zeugen auf die Vereinbarung einer bloßen Räumungsfrist verwiesen worden sind, auf die sie sich dann (notgedrungen) eingelassen haben. Auf der Grundlage der protokollierten Zeugenaussagen kann deshalb nicht nachvollzogen werden, dass es bei der am 28./29. April 2015 getroffenen Vereinbarung des um ein Jahr hinausgeschobenen Auszugstermins um die Beilegung einer Unsicherheit über das Fortbestehen des Mietvertrags gegangen wäre und nicht lediglich um die kulanztweise Gewährung einer Räumungsfrist im Anschluss an ein am 31. Mai 2015 nach Auffassung aller Beteiligten - allerdings nach einer ungewöhnlich langen Mietdauer von fast 40 Jahren - ohnehin auslaufendes Mietverhältnis.

34 Der vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang ergänzend herangezogene Umstand, dass es sich bei den Beteiligten um rechtliche Laien gehan-

delt habe, stellt die Annahme, dass der Geschäftswille der Parteien bei der Vereinbarung vom 28./29. April 2015 auf einer Beendigung ("Auslaufen") des Mietverhältnisses Ende Mai 2015 aufbaute, gerade nicht in Frage. Zum einen ist schon nicht nachvollziehbar, dass rechtliche Laien nicht zwischen der Beendigung eines Mietvertrags und der Gewährung einer Räumungsfrist unterscheiden könnten. Nach den Angaben der Zeugin H. , so wie sie im erstinstanzlichen Protokoll festgehalten sind, spricht im Gegenteil alles dafür, dass dies den Beklagten sehr wohl bewusst war. Auch nach dem Wortlaut des Mietvertrags endete das Mietverhältnis (quasi automatisch) "mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst"; hierauf stellte auch das Schreiben der Klägerin vom 18. März 2015 ab, das den Anlass für das Gespräch vom 28. April 2015 gegeben hatte.

35 Bei den Mitarbeitern der Klägerin waren im Übrigen, wie die Revision zutreffend geltend macht, schon aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit zumindest gewisse Rechtskenntnisse im Mietrecht vorauszusetzen. Der Zeuge N. ist nach seinen Angaben seit zehn Jahren Abteilungsleiter für Bau- und Liegenschaftsangelegenheiten eines 350 Einheiten umfassenden Immobilienbesitzes und unter anderem mit der Verwaltung von Mietsachen betraut. Die Zeugin I. hatte in dieser Abteilung die Funktion einer Sachbearbeiterin inne und hat zudem ihre Berufsbezeichnung mit "Immobilienkauffrau" angegeben. Es liegt im Übrigen auch nicht fern, dass die berufliche Tätigkeit und die sich daraus ergebende fachliche Autorität der Mitarbeiter der Klägerin die Beklagte zu 1 dazu veranlasst haben, deren Auffassung zur Beendigung des Mietverhältnisses gemäß dem Schreiben vom 18. März 2015 zu akzeptieren und der Vereinbarung des Räumungstermins zugrunde zu legen.

- 36 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann ein gemeinsamer Irrtum der Parteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses Geschäftsgrundlage der Vereinbarung vom 28./29. April 2015 gewesen sein, auf den der Geschäftswille der Parteien aufgebaut hat.
- 37 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 (BGH, Urteile vom 28. Mai 1952 - II ZR 146/51, BeckRS 1952, 31203076; vom 13. Mai 1954 - IV ZR 27/54, BeckRS 1954, 31397922; vom 24. September 1959 - VIII ZR 189/58, NJW 1959, 2109 unter III 1; vom 7. Juni 1961 - VIII ZR 69/60, NJW 1961, 1460 unter 3 c [betreffend den Irrtum darüber, ob Ansprüche aus einem bestimmten Sachverhalt nicht nur aufgrund deliktischer, sondern auch aufgrund vertraglicher Haftung bestanden]; vom 18. Dezember 2007 - XI ZR 76/06, WM 2008, 292 Rn 14).
- 38 bb) Die vorgenannte Rechtsprechung zum Rechtsirrtum im Rahmen eines Vergleichs wäre hier aber schon nicht einschlägig, wenn - wie von den Beklagten geltend gemacht und oben (unter a) erörtert - eine Ungewissheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses bei Abschluss der Vereinbarung vom 28./29. April 2015 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 (vgl. BGH, Urteile vom 21. Dezember 2006 - VII ZR 275/05, NJW 2007, 838 Rn. 10; vom 6. November 2003 - III ZR 376/02, NZM 2004, 28 unter

I 2 a, b [zur Auslegung eines Pachtvertrags]; vom 13. Mai 1954 - IV ZR 27/54, aaO). 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.

39 Zudem kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass vorliegend der auf Seiten der Beklagten geltend gemachte Irrtum über den Fortbestand des Mietverhältnisses maßgeblich durch die Vorgehensweise der Mitarbeiter der Klägerin mitverursacht worden ist, die die Rechtslage gegenüber der Beklagten zu 1 von Beginn an als völlig eindeutig dargestellt und durch die aufgebaute Drucksituation offenbar erreicht haben, dass sich die Beklagte zu 1 auf die Vereinbarung vom 28./29. April 2015 eingelassen hat, ohne ihrerseits 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 (vgl. BGH, Urteil vom 23. Oktober 1957 - V ZR 219/55, BGHZ 25, 390, 392 ff.).

40 c) Das Mietverhältnis der Parteien endete entgegen der Mitteilung der Klägerin im Schreiben vom 18. März 2015 an die Beklagte zu 1 nicht am 31. Mai 2015. Die in § 2 der Anlage des Mietvertrags vom 7. Februar 1977 vereinbarte Klausel führt nicht dazu, dass das Mietverhältnis mit dem Eintritt des Ruhestands der Beklagten zu 1 endete, obwohl diese das Mietverhältnis fortsetzen wollte.

41 Es kann dahinstehen, ob die Klausel überhaupt dahin auszulegen ist, dass sie auch den Fall erfasst, dass der Mieter bis zum Eintritt des Ruhestands in den

Diensten der Vermieterin verbleibt und lediglich aus dem aktiven Dienstverhältnis ausscheidet. Jedenfalls stellt eine Klausel, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses - also an den Eintritt eines ungewissen Ereignisses - knüpft, eine auflösende Bedingung dar (LG Berlin, Urteil vom 5. April 2004 - 67 S 293/03, juris; LG Düsseldorf, WuM 1985, 151; LG Aachen, WuM 1985, 149; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2018, § 572 Rn. 7; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 572 Rn. 4; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 572 BGB Rn. 12; BeckOGK-BGB/Geib, Stand 1. Oktober 2020, § 572 Rn. 11). Auf eine solche auflösende Bedingung kann sich der Vermieter von Wohnraum jedoch gemäß § 572 Abs. 2 BGB nicht berufen.

42 Dies bedeutet, dass es für die Annahme eines Fortbestands des Mietverhältnisses jedenfalls ausreicht, wenn der Mieter deutlich macht, nicht ausziehen und somit die Beendigung nicht gegen sich gelten lassen zu wollen, wie es hier die Beklagte zu 1 im Anschluss an das Schreiben der Klägerin vom 18. März 2015 getan hat. Ob in einem solchen Fall die auflösende Bedingung unwirksam ist oder - was der Wortlaut des § 572 Abs. 2 BGB nahelegt - der Vermieter sich lediglich so behandeln lassen muss, als sei die Bedingung nicht eingetreten (zum Meinungsstreit vgl. Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 4), kann deshalb dahinstehen. Denn das Mietverhältnis wird in einem solchen Fall im Verhältnis der Parteien unverändert fortgesetzt.

43 Mangels einer Übergangsregelung findet die durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) eingefügte Vorschrift des § 572 Abs. 2 BGB auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse - wie hier - Anwendung.

44 d) Es liegt auf der Hand, dass die Parteien am 28./29. April 2015 eine Vereinbarung über einen Auszug der Beklagten bis 31. Mai 2016 nicht getroffen hätten (§ 313 Abs. 1 BGB), wenn sie nicht davon ausgegangen wären, dass das Mietverhältnis aufgrund der in § 2 der Anlage zum Mietvertrag vereinbarten Klausel am 31. Mai 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 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BGB) neun Monate betragen hätte (§ 573c Abs. 1 BGB). Zudem wäre eine Kündigung auch nicht "auf Vorrat" möglich gewesen, sondern hätte einen bereits konkret bestehenden Bedarf vorausgesetzt, der sich zumindest aus den Angaben der Zeugen N. und I. zur weiteren Planung der Klägerseite nicht ohne weiteres abzeichnete.

45 e) Zu den weiteren Voraussetzungen des § 313 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 BGB, insbesondere der Frage einer Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag hat das Berufungsgericht - angesichts der von ihm vertretenen Auffassung allerdings folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Es liegt insoweit aber nahe und kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass auch diese Voraussetzung gegeben ist.

46 4. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ferner, wie die Revision ebenfalls mit Recht rügt, eine wirksame Anfechtung der Vereinbarung vom 28./29. April 2015 wegen widerrechtlicher Drohung (§ 123 Abs. 1 Alt. 2 BGB) nicht verneint werden.

47 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt - wie die Revision mit Recht rügt - in der von den Beklagten behaupteten Ankündigung der Mitarbeiter der Klägerin, man werde, sofern es am Tag der Besprechung (28. April

2015) nicht zu einer verbindlichen Einigung über einen (späteren) Auszugstermin komme, "am 31. Mai 2015 mit einem Rechtsanwalt vor der Tür stehen und dann müssten sie raus", eine widerrechtliche Drohung im Sinne des § 123 Abs. 1 Alt. 2 BGB.

48 Denn eine widerrechtliche Drohung kann sich auch aus einer unangemessenen Mittel-Zweck-Relation ergeben, nämlich wenn ein an sich berechtigter Zweck (hier die Zustimmung der Beklagten 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; vgl. BGH, Urteile vom 4. Februar 2010 - IX ZR 18/09, BGHZ 184, 209 Rn. 33; vom 25. Juni 1965 - V ZR 31/63, WM 1965, 861 unter II 3 b). Dabei bedarf es einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls, die dem Vorgang sein Gepräge geben (BGH, Urteil vom 25. Juni 1965 - V ZR 31/63, aaO).

49 Bei der - revisionsrechtlich zu unterstellenden - Vorgehensweise der Mitarbeiter der Klägerin kann eine widerrechtliche Drohung nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung verneint werden, es habe sich um einen bloßen Hinweis auf mögliche Rechtsfolgen gehandelt. Anders als das Berufungsgericht offenbar gemeint hat, haben sich die Mitarbeiter der Klägerin 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.

50 Vielmehr wurde der Beklagten zu 1 nach ihrem revisionsrechtlich zu unterstellenden Sachvortrag angedroht, dass sie - sofern nicht noch am Tag des Gesprächs eine Einigung erzielt werde - bis zum 31. Mai 2015 (also binnen fünf Wochen) ausziehen müsste und die Klägerin dies mit anwaltlicher Hilfe auch

durchsetzen würde. Durch die Formulierung, die Mitarbeiter der Klägerin würden sonst an diesem - kurz bevorstehenden - Datum "vor der Tür stehen" beziehungsweise "mit dem Rechtsanwalt vor der Tür stehen", ist der Beklagten zu 1 in anstößiger Weise vermittelt worden, sie habe nur die Wahl, sich an diesem Tag auf einen kulanerweise gewährten verbindlichen Auszugstermin einzulassen oder sie müsse binnen kürzester Frist unter den bekanntermaßen besonders angespannten Verhältnissen des Münchener Wohnungsmarkts eine neue Wohnung suchen und den Umzug durchführen.

51 Zwar war die Drohung bei verständiger Betrachtung "unrealistisch", weil die Klägerin nicht über einen Räumungstitel verfügte und deshalb zunächst ein Gerichtsverfahren hätte anstrengen müssen, wenn die Beklagten - aus welchen Gründen auch immer - nicht freiwillig ausgezogen wären. Außerdem wäre selbst bei einem Obsiegen der Klägerin am Ende eines Prozesses zu erwarten gewesen, dass den Beklagten mit Rücksicht auf die lange Mietdauer, ihr bisher vertragstreues Verhalten und die besonders angespannten Verhältnisse auf dem Münchener Wohnungsmarkt eine Räumungsfrist (§ 721 ZPO) gewährt worden wäre.

52 Der Umstand, dass die Drohung der Klägerin nicht realistisch war, schließt es jedoch nicht aus, dass die Beklagte zu 1 sie ernst genommen und sich deshalb auf die Vereinbarung eines verbindlichen Auszugstermins zum Ablauf des Monats Mai 2016 eingelassen hat, etwa aufgrund des bestehenden Zeitdrucks, fehlender eigener Rechtskenntnisse zur Zwangsvollstreckung und einer der Klägerin möglicherweise zugeschriebenen Autoritätsstellung.

53 Zur Frage, ob die Mitarbeiter der Klägerin die behauptete Drohung ausgesprochen haben und diese für die Willenserklärung der Beklagten zu 1 kausal

geworden ist, hat das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund seiner Rechtsauffassung allerdings folgerichtig - keine Feststellungen getroffen.

III.

54 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 14.11.2017 - 473 C 13483/17 -

LG München I, Entscheidung vom 23.05.2018 - 14 S 18710/17 -