

Fall 19

A. Anspruch des F gegen M aus Zahlung der Miete aus § 535 Abs. 2 BGB

F könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung der Miete aus § 535 Abs. 2 BGB haben. Voraussetzung hierfür ist ein wirksamer Mietvertrag.

I. Einigung

Ein Mietvertrag kommt durch eine Einigung zustande. F und M haben schriftlich ein Mietverhältnis zwischen ihnen dokumentiert und folglich, da ihnen der *Inhalt* ihrer diesbezüglichen Erklärungen bewusst und somit von beiden Parteien beabsichtigt war, einen Mietvertrag geschlossen. Dass M von A zur Abgabe der Erklärung genötigt wurde, ändert nichts daran, dass sich M F gegenüber rechtlich binden wollte.

II. Form

Die in § 550 S. 1 BGB vorgesehene Schriftform ist gewahrt.

Nota bene: Bei Fehlen der Schriftform ist der Vertrag nicht nichtig. § 550 BGB regelt die Folgen des Verstoßes selbst und verdrängt § 125 S. 1 BGB.

III. Nichtigkeit gem. § 142 Abs. 1 BGB

Der Mietvertrag könnte aber gem. § 142 Abs. 1 BGB "als von Anfang an nichtig anzusehen" sein. Dazu müsste M ihre Willenserklärung wirksam angefochten haben.

1. Anfechtungserklärung gegenüber dem Anfechtungsgegner

Gem. §§ 143 Abs. 1, Abs. 2 BGB muss bei einem Vertrag die Anfechtung gegenüber dem anderen Teil erklärt werden, hier also gegenüber F. M hat zwar keine ausdrückliche Anfechtungserklärung abgegeben. Ihre Erklärung gegenüber F, sich wegen des Verhaltens des A nicht an den Vertrag gebunden zu fühlen, enthält jedoch eine Erklärung, dass und weshalb sie den Vertrag nicht gelten lassen wolle. Die ausdrückliche Verwendung des Wortes „Anfechtung“ ist nicht erforderlich. Damit liegt eine (konkludente) Anfechtungserklärung der M gegenüber dem Anfechtungsgegner vor (§ 143 Abs. 1, Abs. 2 BGB); die Erklärung ist F auch zugegangen.

2. Anfechtungsgrund

Als Anfechtungsgrund kommt die widerrechtliche Drohung nach § 123 Abs. 1 Alt. 2 BGB in Betracht.

a) Objektiver Tatbestand

Eine Drohung ist das Inaussichtstellen eines künftigen Übels, auf dessen Eintritt der Drohende Einfluss zu haben vorgibt. Die Androhung des A, die M werde

ihren Arbeitsplatz verlieren, wenn sie den Mietvertrag nicht abschließen, erfüllt diese Kriterien.

Des Weiteren muss die Drohung widerrechtlich sein. Die Widerrechtlichkeit einer Drohung kann sich aus dem mit ihr erstrebten Zweck, aus dem angedrohten Übel als solchem, d.h. der Drohung als Mittel zum Zweck, oder der Verknüpfung der Drohung mit dem verfolgten Zweck (Mittel-Zweck-Relation) ergeben. Beim Abschluss eines Mietvertrags (Zweck des A) handelt es sich selbstverständlich um ein legales Rechtsgeschäft. Jedoch kann nach geltendem Recht die Kündigung eines Arbeitsverhältnisses nicht auf den Nichtabschluss eines Mietvertrages gestützt werden (vgl. §§ 620 ff. BGB i.V.m. § 1 KSchG). Folglich hat A mit einem rechtswidrigen Übel gedroht (Widerrechtlichkeit des Mittels).

Schließlich müsste die Drohung des für die Abgabe der Willenserklärung der M ursächlich gewesen sein. M hat den Mietvertrag mit F allein aus Furcht vor der von A angedrohten Arbeitslosigkeit abgeschlossen. Die Drohung des A kann nicht hinweggedacht werden, ohne dass nicht auch der Abschluss des Mietvertrags entfielen.

b) Subjektiver Tatbestand

Der Drohende muss zumindest den bedingten Vorsatz haben, auf die Willensbildung des Erklärenden einzuwirken, d.h. er muss sich bewusst sein, dass seine Drohung den Willen des Erklärenden beeinflussen kann. A wollte M durch die Drohung ganz bewusst zur Abgabe ihrer Willenserklärung veranlassen.

c) Ausschluss der Anfechtung, da Drohung nicht von Vertragspartnerin

Die Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung könnte jedoch daran scheitern, dass die widerrechtliche Drohung nicht von F als der Vertragspartnerin der M, sondern von A ausging. § 123 Abs. 1 BGB bezweckt in der Drohungsalternative den allgemeinen Schutz der rechtsgeschäftlichen Entschließungsfreiheit gegen widerrechtlichen Zwang. Das folgt im Umkehrschluss aus § 123 Abs. 2 BGB, der nur die Anfechtungsmöglichkeit im Falle der arglistigen Täuschung durch einen Dritten regelt. Wird der Erklärende von einem Dritten bedroht, beruht seine Erklärung noch weniger auf dem freien Willensentschluss des Erklärenden als bei einer „bloßen“ Täuschung. Daher ist die Anfechtung wegen Drohung auch dann zulässig ist, wenn die Drohung von einem Dritten ausgegangen ist, und auch dann, wenn der Anfechtungsgegner davon weder etwas wusste noch wissen musste. Eine analoge Anwendung des § 123 Abs. 2 BGB auf die Drohung verbietet sich daher.

d) Zwischenergebnis

Damit liegt der Anfechtungsgrund der widerrechtlichen Drohung nach § 123 BGB vor.

3. Kein Ausschluss der Anfechtung gem. § 144 BGB

Ein Anfechtungsausschluss gem. § 144 BGB ist nicht ersichtlich.

4. Anfechtungsfrist

M hat die Anfechtung auch innerhalb der Jahresfrist des § 124 BGB erklärt. Seit der Unterschrift der M unter das Vertragsformular (Beendigung der Zwangslage, 124 Abs. 2) ist noch kein Jahr vergangen.

5. Ergebnis

Der Mietvertrag ist gem. § 142 Abs. 1 BGB ex tunc unwirksam. F hat keinen Anspruch gegen M auf Entrichtung der Miete für Dezember.

B. Anspruch der K gegen S auf Zahlung von Mietzins aus § 535 Abs. 2 BGB

K könnte gegen S einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses aus § 535 Abs. 2 BGB haben. Voraussetzung hierfür ist ein wirksamer Mietvertrag.

I. Einigung und Wirksamkeit

K und S haben sich über die Vermietung der Wohnung von K an S geeinigt. Die nach § 550 S. 1 BGB erforderliche Schriftform wurde gewahrt.

II. Nichtigkeit gem. § 142 Abs. 1 BGB

Dieser Mietvertrag könnte jedoch gem. § 142 Abs. 1 BGB als "von Anfang an nichtig anzusehen" sein.

1. Anfechtungserklärung gegenüber Anfechtungsgegner

Gem. § 143 Abs. 1, Abs. 2 BGB ist bei einem Vertrag die Anfechtung gegenüber dem anderen Teil, also K zu erklären. Zwar hat S das Wort „Anfechtung“ nicht benutzt. In seiner Äußerung gegenüber K, er wolle, weil die Wohnung seiner Freundin M missfalle, in diese nicht einziehen, kommt aber klar zum Ausdruck, dass und weshalb er seine zum Vertragsschluss führende Willenserklärung nicht gelten lassen will. Diese Anfechtungserklärung ist dem K auch zugegangen (Vernehmungstheorie).

2. Anfechtungsgrund

Des Weiteren müsste ein Anfechtungsgrund gegeben sein.

a) § 119 Abs. 1 BGB

Ein Inhaltsirrtum scheidet aus, da S über die objektive Bedeutung seiner Willenserklärung nicht im Unklaren war. Ebenso wenig liegt ein Erklärungsirrtum vor, da S sich auch nicht über seine Erklärung als solche irrte. Die Tatsache, dass S die Wohnung nur deshalb mietete, weil er davon ausging, diese werde M gefallen, bildete für seinen Willensentschluss lediglich ein Motiv. Ein Motivirrtum wird aber von § 119 Abs. 1 BGB nicht erfasst.

b) § 119 Abs. 2 BGB

Der Irrtum des S könnte jedoch als ein Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft gem. § 119 Abs. 2, 1. Alt. BGB beachtlich sein.

Nach h.M. sind Eigenschaften einer Sache alle diese unmittelbar kennzeichnenden Faktoren, welche dauerhaft mit ihr verbunden sind und ihren Wert bilden (nicht aber der Wert oder der Preis der Sache selbst).

Nach einer beachtlichen, von Flume (*Das Rechtsgeschäft*, 4. Auflage, § 26) begründeten Mindermeinung liegt ein beachtlicher Eigenschaftsirrtum nur dann vor, wenn die Eigenschaft auf die sich der Anfechtende beruft, zum Vertragsinhalt gemacht wurde.

Nach beiden Auffassungen liegt also kein Eigenschaftsirrtum vor. Die Missbilligung der Wohnung durch M hat mit deren Beschaffenheit nichts zu tun (Kriterium der h.M.) und K und S haben auch nicht zum Vertragsinhalt gemacht, dass die Wohnung der M gefallen müsse. Bei dem Irrtum des S, M werde die Wohnung gefallen, handelt es sich daher um einen unbeachtlichen Motivirrtum.

c) Ergebnis

Es liegt kein Anfechtungsgrund vor, so dass der Mietvertrag zwischen K und S nicht gem. § 142 Abs. 1 BGB unwirksam ist.

III. Beendigung des Mietvertrages ex nunc durch Kündigung

Der aus dem wirksamen Mietvertrag folgende Anspruch des K auf Mietzins könnte jedoch erloschen sein, weil S den Mietvertrag rechtzeitig gekündigt hat und damit das Mietverhältnis beendet wurde.

1. Ein unbefristeter Mietvertrag kann gekündigt werden, §§ 542 Abs. 1, 549 Abs. 1 BGB. Die Kündigungsfrist ergibt sich aus § 573c Abs. 1 S. 1 BGB.

2. In seiner telefonischen Erklärung gegenüber dem K brachte S eindeutig zum Ausdruck, sich von dem geschlossenen Mietvertrag lösen zu wollen. Somit kann die Erklärung des S auch als Kündigungserklärung ausgelegt werden. Die Kündigung wurde auch wirksam (Vernehmungstheorie).

3. Die von S erklärte Kündigung könnte jedoch gem. § 125 S. 1 BGB wegen Formmangels nichtig sein. Das Schriftformerfordernis für die Kündigungserklärung ergibt sich aus § 568 Abs. 1 BGB. Die Kündigung erfolgte jedoch nur mündlich, sodass sie gem. § 125 S. 1 BGB nichtig ist.

4. Damit ist der Mietvertrag auch nicht durch Kündigung beendet.

IV. Einrede des § 320 Abs. 1 BGB

Da die Miete laut Mietvertrag von S im Voraus zu entrichten ist, steht S auch nicht die Einrede des § 320 Abs. 1 BGB zu.

V. Ergebnis:

Aufgrund des nach wie vor bestehenden Mietvertrages zwischen K und S kann K gem. § 535 Abs. 2 BGB am 1. Dezember von S die Zahlung der vereinbarten Miete verlangen.