

# Landgericht München I

## BESCHLUSS

§§ 721, 794a ZPO

- 1. Die erstmalige Verkürzung einer im Prozessvergleich vereinbarten Räumungsfrist rechtfertigt sich weder aus einer direkten noch einer analogen Anwendung der §§ 794 a Abs. 1 S. 1, Abs. 2 ZPO.**
- 2. Die Verkürzung einer Räumungsfrist zu Gunsten des Vermieters nach §§ 794 a Abs. 2 ZPO setzt zwingend voraus, dass dem Mieter zuvor erstmals – in der Regel nach Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist – eine gerichtliche Räumungsfrist nach § 794 a Abs. 1 S. 1 ZPO bewilligt wurde.**
- 3. Fehlt es an einer entsprechenden Regelung im Vergleich für den Fall der Nichtzahlung der wohl nach dem Vergleichszweck vorgesehenen Nutzungsentschädigung, so liegt zwar kein Fall des § 779 Abs. 1 BGB vor, da die Zahlung der Nutzungsentschädigung nach Vertragsabschluss nicht Vergleichsgrundlage sondern lediglich eine gewisse Erwartung über zukünftige Umstände darstellt.**
- 4. Der Vermieter kann sich aber nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage von der bindenden Vereinbarung im Vergleich lösen. Denn die fehlgeschlagene Erwartung über den künftigen Eintritt bestimmter Umstände (hier die fristgerechte Zahlung der jeweils fälligen Nutzungsentschädigung) führt zu einem nachträglichen Wegfall der Vergleichsgrundlage (BGH WuM 1971, 276; Staudinger/Marburger, § 779 BGB Rn. 85).**
- 5. Die Teilnichtigkeit der materiell-rechtlichen Komponente des Prozessvergleiches nach § 139 BGB wegen nachträglichem Wegfall der Geschäftsgrundlage führt in der Regel auch zur prozessualen Unwirksamkeit mit der Folge, dass der ursprüngliche Rechtsstreit auf Räumung und Herausgabe zwischen den Parteien fortzusetzen ist.**
- 6. Auch insoweit irrt die Beschwerde, wenn sie meint, dass der Wegfall der Geschäftsgrundlage einen weiteren Prozess nach sich ziehe, auch wenn nicht verkannt werden soll, dass letztlich durch den bloßen Zeitablauf in Folge der Wiederaufnahme des Verfahrens die Absicht schneller vollstrecken zu können, komplett vereitelt werden könnte.**

LG München I, Beschluss vom 07.10.2014; Az.: 14 T 17971/14

### **Tenor:**

1. Die sofortige Beschwerde des Klägers gegen den Beschluss des Amtsgerichts München vom 28.07.2014 (Az. 425 T 29082/13) wird zurückgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.
3. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf € 5.760,00 festgesetzt.

### **Gründe:**

I. Der Kläger erhob unter dem 21.10.2013 beim Amtsgericht München Klage auf Räumung und Herausgabe der von den Beklagten als Mieter innegehaltenen Wohnung in München. Grund der Räumungsklage war eine seitens des Klägers zum 31.10.2013 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Den Kündigungsgründen traten die Beklagten in ihrer Klageerwiderung vom 02.12.2013 entgegen und bestritten insbesondere den geltend gemachten Eigenbedarf. Im Termin vor dem Amtsgericht München am 08.01.2014 schlossen die Parteien daraufhin einen Räumungsvergleich dahingehend, dass die Beklagten sich gesamtschuldnerisch in Ziffer 1. verpflichteten, die streitgegenständliche Wohnung bis spätestens 28.02.2015 zu räumen und an den Kläger herauszugeben. Gleichzeitig verzichteten die Beklagten in Ziffer 2. dieses Vergleichs auf Räumungsschutz, soweit gesetzlich zulässig.

Mit Schriftsatz vom 20.06.2014 beantragte der Kläger eine Verkürzung der ursprünglich bis 28.02.2015 vereinbarten Räumungsfrist auf den 31.07.2014 und begründeten diesen Antrag im Wesentlichen damit, dass die Beklagte zu 1) die nach § 546 a BGB zu zahlende Nutzungsentschädigung für April 2014 nur teilweise und für Mai und Juni 2014 überhaupt nicht entrichtet hatte. Diesen Antrag lehnte das Amtsgericht mit Beschluss vom 28.07.2014, dem Kläger formlos übermittelt am 31.07.2014, ab. Hiergegen richtet sich die mit Schriftsatz vom 11.08.2014 eingelegte und gleichzeitig begründete sofortige Beschwerde. Das Amtsgericht verfügte unter dem 16.09.2014 die Nichtabhilfe und legte die Akten dem Landgericht München I zur Entscheidung über die sofortige Beschwerde vor.

II. Die nach §§ 593, 567 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde erweist sich im Ergebnis als unbegründet. Die erstmalige Verkürzung einer im Prozessvergleich vereinbarten Räumungsfrist rechtfertigt sich weder aus einer direkten noch einer analogen Anwendung der §§ 794 a Abs. 1 S. 1, Abs. 2 ZPO.

1) Eine unmittelbare Anwendung von § 794 a Abs. 1 S. 1, Abs. 2 ZPO auf den hier vorliegenden Fall scheidet schon nach dem klaren Wortlaut der Norm aus. Die Verkürzung einer Räumungsfrist zu Gunsten des Vermieters nach §§ 794 a Abs. 2 ZPO setzt zwingend voraus, dass dem Mieter zuvor erstmals – in der Regel nach Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist – eine gerichtliche Räumungsfrist nach § 794 a Abs. 1 S. 1 ZPO bewilligt wurde. Auch nach Sinn und Zweck der mieterschützenden Vorschrift des § 794 a ZPO scheidet eine unmittelbare Anwendung des § 794 a Abs. 2 und damit eine erstmalige Verkürzung der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist zu Gunsten des Vermieters aus. Denn § 794 a ZPO soll den Schuldner (in der Regel den Mieter) vor solchen unzumutbaren Folgen schützen, die mit dem Verlust seiner Wohnung verbunden sein können. Obwohl er sich freiwillig in einem Vergleich zur Räumung und Herausgabe verpflichtet hat, kann die Vereinbarung für die Nutzer von Wohnraum im Einzelfall zu Härten führen, die wegen des verfassungsrechtlichen Übermaßverbotes eine besondere prozessuale Reaktionsmöglichkeit rechtfertigen (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 794 a ZPO Rn. 1).

2)

a. Aber auch eine analoge Anwendung von § 794 a Abs. 1 S. 1 oder 794 a Abs. 2 ZPO scheidet für den Fall einer erstmaligen Verkürzung der unmittelbar im Vergleich zwischen den Parteien geregelten Räumungsfrist nach ganz einhelliger Auffassung aus (LG Hamburg WuM 2001, 412; LG München I, WuM 1987, 64; LG Stuttgart BeckRS 1991, 30944483; MüKo Wolfsteiner, § 794 a Rn. 6; Zöller/Herget, § 794 a Rn. 2; Stein-Jonas/Münzberg, § 794 a Rn. 5; Thomas/Putzo/Seiler, § 794 a Rn. 4; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 794 a Rn. 20;). Es fehlt schon an einer Regelungslücke, da der Gesetzgeber trotz der gleichgelagerten Vorschriften in §§ 721 und 794 a ZPO in § 794 a Abs. 1 S. 1 die Möglichkeit einer Verkürzung der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist gerade nicht vorgesehen hat (vgl. LG Bremen WuM 1991, 564; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 794 a ZPO, Rn. 19). Die gegenteilig ergangene Entscheidungen (etwa LG Hamburg MDR 1981, 236; LG Hamburg WuM 1987, 65) sind vereinzelt geblieben und durchwegs älteren Datums. Darüber hinaus irrt die Beschwerde vom 11.08.2014, wenn sie auf S. 2 unten ausführt, dass selbst Lehmann-Richter in Schmidt-Futterer unter § 794 a ZPO Rn. 20 ausführe, es sei umstritten, ob der Richter eine im Vergleich vereinbarte Räumungsfrist verkürzen könne. Umstritten ist nach der zitierten Fundstelle unter Rn. 20 in Schmidt-Futterer lediglich die Frage, ob das Prozessgericht eine im Prozessvergleich vereinbarte Räumungsfrist dann verkürzen kann, wenn die Parteien diese Möglichkeit im Vergleich ausdrücklich vereinbart haben. So aber liegt der Fall hier nicht.

b. Unabhängig von der Frage, ob – wie nicht – eine gesetzgeberische Regelungslücke vorliegt, liegt vorliegend auch keine vergleichbare Interessenlage vor, die eine analoge Anwendung von § 794 a Abs. 2 ZPO rechtfertigen würde. Anders als im Falle des § 721 ZPO, bei deren Anwendung das Gericht einseitig im Urteil eine Räumungsfrist in der Regel gegen den Willen des klagenden Vermieters bestimmt, gewährt dieser in einem Räumungsvergleich dem Mieter autonom und freiwillig eine Räumungsfrist und verzichtet daher – möglicherweise – auf die Ausschöpfung prozessualer Rechte. Da somit im Fall des § 721 Abs. 1 ZPO eine gerichtliche Entscheidung und im Falle des Prozessvergleichs eine Willenserklärung der Parteien vorliegt, ist ein vergleichbarer Sachverhalt nicht gegeben. Der Kläger hat es vielmehr selbst in der Hand, den Prozessvergleich abzuschließen oder es auf eine gerichtliche Entscheidung ankommen zu lassen (LG Stuttgart BeckRS 1991, 30944483). Fehlgeschlagene Erwartungen einer Partei im Rahmen der Willensbildung sind daher nicht über Rechtsbehelfe gegen gerichtliche Entscheidungen zu lösen, sondern vielmehr über die allgemeinen Regeln des BGB zum Schutz des Erklärenden.

c. Daneben besteht auch kein Bedürfnis nach einer analogen Anwendung von § 794 a Abs. 1 Nr. 1 bzw. Abs. 2 ZPO, da der Vermieter im Falle der vergleichsweisen Einräumung einer Räumungsfrist anderweitig geschützt ist bzw. sich durch eine entsprechende Vergleichsgestaltung vor einem "Abwohnen der Kaution" schützen kann. Hierbei verkennt die Kammer allerdings nicht, dass bei Fallgestaltungen wie der hier vorliegenden die Verkürzung einer gerichtlich bewilligten Räumungsfrist gem. § 721 Abs. 3 ZPO durchaus nahegelegen hätte. Der Vermieter hat aber im Falle einer vergleichsweisen Einigung anders als das Gericht im Falle des § 721 Abs. 1 ZPO vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die ein Bedürfnis nach einer analogen Anwendung nicht erkennen lassen:

aa) Fehlt es – wie hier – an einer entsprechenden Regelung im Vergleich für den Fall der Nichtzahlung der wohl nach dem Vergleichszweck vorgesehenen

Nutzungsentschädigung, so liegt zwar kein Fall des § 779 Abs. 1 BGB vor, da die Zahlung der Nutzungsentschädigung nach Vertragsabschluss nicht Vergleichsgrundlage sondern lediglich eine gewisse Erwartung über zukünftige Umstände darstellt (vgl. Staudinger/Marburger, § 779 BGB Rn. 70). Der Vermieter kann sich aber nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage von der bindenden Vereinbarung im Vergleich lösen. Denn die fehlgeschlagene Erwartung über den künftigen Eintritt bestimmter Umstände (hier die fristgerechte Zahlung der jeweils fälligen Nutzungsentschädigung) führt zu einem nachträglichen Wegfall der Vergleichsgrundlage (BGH WuM 1971, 276; Staudinger/Marburger, § 779 BGB Rn. 85). Die Teilnichtigkeit der materiell-rechtlichen Komponente des Prozessvergleiches nach § 139 BGB wegen nachträglichem Wegfall der Geschäftsgrundlage führt in der Regel auch zur prozessualen Unwirksamkeit mit der Folge, dass der ursprüngliche Rechtsstreit auf Räumung und Herausgabe zwischen den Parteien fortzusetzen ist. Auch insoweit irrt die Beschwerde, wenn sie meint, dass der Wegfall der Geschäftsgrundlage einen weiteren Prozess nach sich ziehe, auch wenn nicht verkannt werden soll, dass letztlich durch den bloßen Zeitablauf in Folge der Wiederaufnahme des Verfahrens die Absicht schneller vollstrecken zu können, komplett vereitelt werden könnte.

bb) Um dies zu vermeiden, können die Parteien jedoch entsprechende Regelungen in den Vergleichstext selbst mit aufnehmen und so etwa vereinbaren, dass eine Verkürzung der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist durch Gerichtsbeschluss ausdrücklich zulässig sein soll (hierfür etwa MüKo/Wolfsteiner, § 794 a ZPO Rn. 6; aA Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 794 a ZPO Rn. 20). Denkbar wäre auch, eine sofortige Räumung und Herausgabe für den Fall zu vereinbaren, dass der Mieter die geschuldete Nutzungsentschädigung nicht vollständig oder rechtzeitig entrichtet. Zwar ist der Beschwerde zuzugestehen, dass der Gläubiger in einem solchen Fall nach § 726 Abs. 1 ZPO den Beweis für den Eintritt der Bedingung durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden zu erbringen hat. Diese Anforderungen an die qualifizierte Klausel können jedoch dadurch abgemildert werden, dass entweder der Schuldner auf den erforderlichen Nachweis des Bedingungseintritts durch öffentlich oder öffentlich beglaubigte Urkunden verzichtet oder die Parteien im Vergleich vereinbaren, dass der Schuldner die Beweislast dafür trägt, dass er seinen Zahlungsverpflichtungen vollständig und rechtzeitig nachgekommen ist. Im letzteren Fall liegt keine vom Gläubiger zu beweisende Tatsache im Sinne des § 726 Abs. 1 ZPO mehr vor.

Bestehen Zweifel an der Solvenz des Schuldners, könnte im Vergleich auch eine sofortige Räumungsverpflichtung mit der Maßgabe vereinbart werden, dass der Gläubiger auf die Vollstreckung aus dem gerichtlichen Räumungsvergleich für einen bestimmten Zeitraum verzichtet, falls der Schuldner (Mieter) seinen Zahlungsverpflichtungen vollständig und rechtzeitig nachkommt.

d. Nach alledem scheidet eine unmittelbare Anwendung von § 794 a Abs. 1 und 2 ZPO auf den hier vorliegenden Sachverhalt der erstmaligen Verkürzung einer vergleichsweise vereinbarten Räumungsfrist aus. Eine analoge Anwendung der vorgenannten Vorschrift scheitert zum einen daran, dass es an einer gesetzgeberischen Regelungslücke fehlt und zum anderen daran, dass kein vergleichbarer Sachverhalt zu Gunsten eines schutzwürdigen Gläubigers vorliegt. Das Amtsgericht hat daher den Antrag des Klägers auf Verkürzung der bis 28.02.2015 vereinbarten Räumungsfrist zu Recht abgelehnt. Seine hiergegen gerichtete Beschwerde war als unbegründet zurückzuweisen.

3) Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen. Die gerichtlichen Entscheidungen, die eine analoge Anwendung des § 794 a ZPO auf den hier vorliegenden Fall bejahten, sind vereinzelt geblieben, durchwegs älteren Datums und widersprechen der einhelligen Ansicht im Schrifttum und der Kommentarliteratur. Im Übrigen wurde die Zulassung der Rechtsbeschwerde auch nicht beantragt.

4) Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, der Streitwert wurde in Anwendung des § 43 GKG mit dem 7-fachen Wert der monatlichen Nutzungsentschädigung von € 960,00 bestimmt. Der Kläger hat eine Verkürzung der vereinbarten Räumungsfrist vom 28.02.2015 auf den 31.07.2014 beantragt.