

OLG München: Kein ewiges Rücktrittsrecht bei Störung der Geschäftsgrundlage

OLG München, Beschluss vom 13.11.2018 – 8 U 1051/18

Volltext des Beschlusses: [BB-ONLINE BBL2019-1425-1](#)

unter [www.betriebs-berater.de](#)

LEITSÄTZE

1. Die durch eine Grundlagenstörung benachteiligte Partei kann ihren Anspruch auf Rücktritt verirken, wenn sie den Vertrag gleichwohl zu unveränderten Bedingungen fortsetzt bzw. daran festhält und so zu erkennen gibt, dass sie von ihrem Recht aus § 313 Abs. 3 S. 1 BGB keinen Gebrauch machen will.

2. Auch wenn ein Rücktrittsrecht nach § 313 Abs. 3 S. 1 BGB als Gestaltungsrecht grundsätzlich keiner Verjährung unterliegt, sind bei der Ausübung dieses Gestaltungsrechts nach Auffassung des Senats in analoger Anwendung des § 218 Abs. 1 BGB die Fristen der §§ 195 ff. BGB zu beachten, so dass dieses nur innerhalb dieser Verjährungsfristen wirksam ausgeübt werden kann.

BGB §§ 195, 213, 218, 242, 313

BB-Kommentar

Ein ewiges Rücktrittsrecht würde dem Grundsatz der Vertragsgerechtigkeit widersprechen

PROBLEM

Jüngst war das OLG München mit einem Fall der Störung der Geschäftsgrundlage befasst und zwar im Rahmen eines Grundstückskaufs. Das Gericht hat sich dabei insbesondere mit der Frage beschäftigt, wie lange das Rücktrittsrecht aus § 313 Abs. 3 BGB geltend gemacht werden kann und ob nicht sogar ein ewiges Rücktrittsrecht im Falle der Störung der Geschäftsgrundlage besteht.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Kläger veräußerten an den Beklagten, einen Betreiber einer Tonwarenfabrik und Ziegelei, mit notariellem Vertrag vom 24.3.2005 zwei landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Gesamtpreis von rund 500 000 Euro. Dabei war nach Auffassung der Kläger für sie die Nutzung der Grundstücke der wesentliche preisbildende Faktor, was sie im Rahmen der Preisverhandlungen auch zum Ausdruck gebracht haben sollen. Nachdem die Kläger am 12.11.2005 erfuhren, dass der Käufer auf den Grundstücken Lehmbau plante, machten sie mit Klage vom 4.12.2008 die Anpassung des Kaufpreises auf rund 2,1 Mio. Euro geltend. Die Klage hatte in den ersten beiden Instanzen keinen Erfolg. Der BGH wies eine Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger mit Beschluss vom 29.9.2011 mit der Begründung zurück, dass eine Anhebung des Vertrages um das Fünffache für den Beklagten nicht zumutbar sei und verwies auf die Möglichkeit des Rücktrittsrechts nach § 313 Abs. 3 BGB. Am 23.10.2016, also knapp fünf Jahre nach den vorherigen Entscheidungen, erklärte die Klägerseite den Rücktritt und erhob daraufhin Klage, die wiederum abgewiesen wurde. Die hierauf folgende Berufung wurde durch das OLG München ebenfalls zurückgewiesen.

Das OLG München kommt dabei zu dem Schluss, dass das Rücktrittsrecht nach § 313 Abs. 3 BGB der Verwirkung unterliege. Es stellt in seinen Ausführungen zum Zeitpunkt darauf ab, dass die Klagepartei elf Jahre an dem Vertrag festgehalten habe, ehe sie im Jahre 2016 vom Vertrag zurückgetreten sei. Des Weiteren sei die Geltendmachung des Rücktritts fünf Jahre nach der Entscheidung des BGH treuwidrig und damit auch das Umstandselement erfüllt.

Des Weiteren kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass § 218 Abs. 1 BGB auf das Rücktrittsrecht analog anzuwenden sei. Dafür spräche zunächst die Inte-

ressenlage der Vertragsparteien, denn beiden Parteien haben grundsätzlich ein Interesse an einer zügigen Klärung der Rechtslage, um Rechtssicherheit zu erlangen bzw. um sich schnellstmöglich vom Vertrag zu lösen. Zudem sei das Rücktrittsrecht nach § 313 Abs. 3 BGB vergleichbar mit den in § 218 BGB genannten Rücktrittsgründen. Der Gesetzgeber gehe im typischen Fall der Störung der Geschäftsgrundlage davon aus, dass aus Sicht des Gläubigers ein vertragswidriges Verhalten im weiteren Sinne vorliege. Der analogen Anwendung des § 218 BGB auf das Rücktrittsrecht stehe es auch nicht entgegen, dass § 218 BGB auf andere Gestaltungsrechte grundsätzlich nicht entsprechend angewandt werde. Bei § 313 Abs. 3 BGB sei die Ausgangslage eine andere.

Schließlich führt das Gericht aus, dass die vorherige Klage auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB nicht die Verjährung des Rücktrittsrecht nach §§ 213, 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB hemme, da der Anspruch auf Rücktritt nicht wahlweise neben oder anstelle des Anspruches auf Anpassung stehe. Zwar liege den beiden Ansprüchen derselbe Lebenssachverhalt zugrunde, dennoch käme der Rücktritt vom Vertrag nur dann in Betracht, wenn eine Anpassung des Vertrages einer Vertragspartei nicht möglich oder zumutbar sei.

PRAXISFOLGEN

Das OLG München kommt damit zum Schluss, dass kein ewiges Rücktrittsrecht bei § 313 Abs. 3 BGB besteht. Dem ist grundsätzlich zuzustimmen. Ganz allgemein würde ein solches ewiges Rücktrittsrecht dem Grundsatz der Vertragsgerechtigkeit widersprechen. Konkret hat das Gericht in überzeugender Weise, aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls, die Grundsätze der Verwirkung als erfüllt angesehen.

Über den konkreten Einzelfall hinaus hat sich das Gericht umfassend mit der Anwendung der Verjährungsregelungen auf das Rücktrittsrecht beim Wegfall der Geschäftsgrundlage beschäftigt. Es löst die Problematik in einer dogmatisch überzeugenden Weise über eine analoge Anwendung des § 218 BGB. Bei der sich denkllogisch stellenden Frage nach der Hemmung der Verjährung aufgrund der vorherigen Klage weist das Gericht konsequent auf die sich ausschließenden Rechtsfolgen des § 313 BGB hin und lehnt deswegen folgerichtig eine Hemmung der Verjährung ab.

Angesichts dieser Rechtsfolgen liegt die Überlegung nahe, zusätzlich zur Anpassung des Vertrags auch hilfsweise eine Kündigung zu erklären. Dem steht allerdings entgegen, dass Gestaltungsrechte generell bedienungsfeindlich sind. Zwar kann grundsätzlich der Rücktritt vom Vertrag unter einer Bedingung erklärt werden, wenn dadurch für den Erklärungsempfänger keine unzumutbare Ungewissheit über den neuen Rechtszustand eintritt (vgl. BGH, 21.3.1986 – V ZR 23/85, BB 1986, 1535). Im Hinblick auf die Störung der Geschäftsgrundlage könnte man insbesondere argumentieren, dass die Vertragsanpassung nach § 313 eine Vielzahl von unterschiedlichen Rechtsfolgen ermöglicht und damit eine Vertragsstörung im Allgemeinen für den Vertragspartner nicht kalkulierbar ist (vgl. dazu *Finkenauer*, in: *MüKoBGB*, 8. Aufl. 2019, BGB, § 313, Rn. 121). Jedoch gibt es hierzu noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung, die sich mit dieser Frage beschäftigt hat.

In praktischer Hinsicht zeigt dieses Urteil wiederum, dass nach einer gerichtlichen Entscheidung die weiteren Schritte rasch eingeleitet werden sollen, da sonst empfindlichen Nachteile drohen.

Julia Pöschl ist Rechtsanwältin bei Hogan Lovells in München. Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind das nationale und internationale Handels- und Vertriebsrecht einschließlich vertraglicher sowie regulatorischer Arbeit.

