



Dauerbrenner Schriftform: Allgemeines und Aktuelles im Umgang mit Nutzungsverträgen

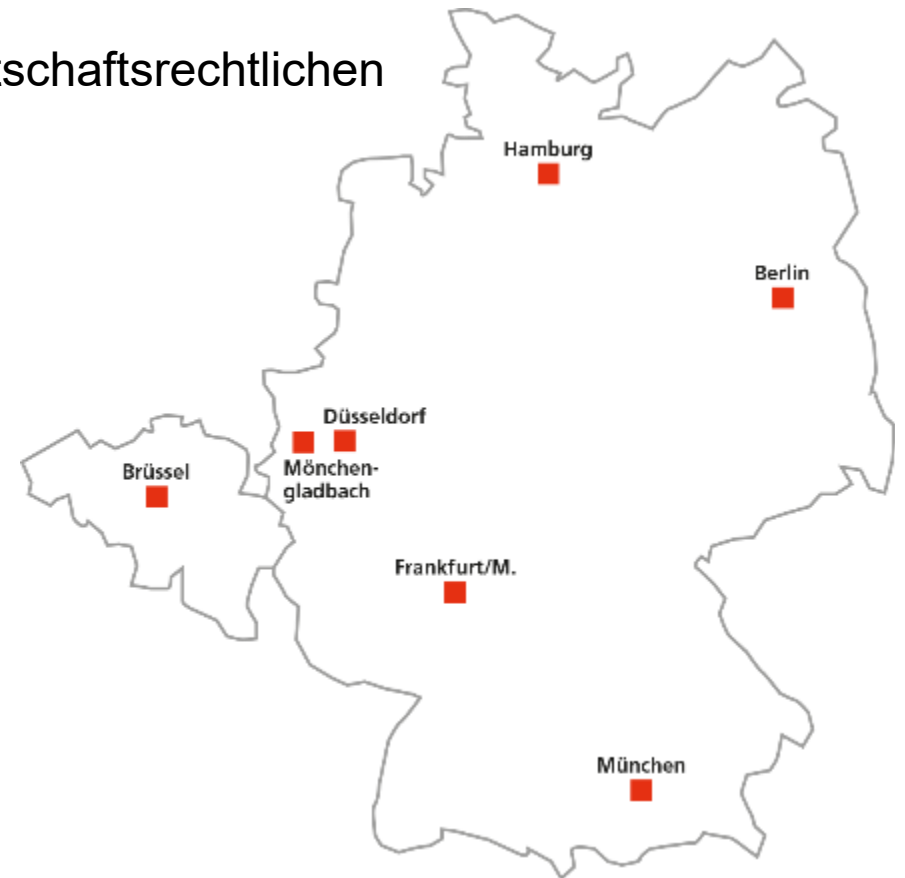
Windenergietage 2024

Thomas Gäßl

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, München

Kapellmann im Überblick

- Gegründet 1974 durch Prof. Dr. Klaus Kapellmann
- Wurzeln im Bau- und Immobilienrecht, heute in allen wirtschaftsrechtlichen Rechtsgebieten tätig
- Ca. 180 Anwälte an 7 Standorten



Kompetenzteam Erneuerbare Energien

– Wind Onshore, Solar, Batteriespeicher und Wasserstoff –

Kapellmann
Rechtsanwälte



Vertreten an allen Standorten
13 Partner:innen
15 Associates



Unsere Beratung für Erneuerbare Energien

**Planung- &
Genehmigung**

**Grundstücks-
recht**

Energierrecht

**(Anlagen-)
Bau**

**Betriebsführung &
Wartung**

**Due Diligence &
Transaktionen**

Umweltrecht

Vergaberecht

Steuer

**Finanzierung &
Bürgerbeteiligung**

**Projekt-
entwicklung &
Strukturierung**

Kooperationen



Dauerbrenner Schriftform: Allgemeines und Aktuelles im Umgang mit Nutzungsverträgen



- 1. Rechtliche Einordnung des § 550 BGB**
- 2. Aktuelle Entwicklungen**
- 3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen**

1. Rechtliche Einordnung des § 550 BGB

§ 550 S. 1 BGB: „Wird der **Mietvertrag** für längere Zeit als ein Jahr nicht in **schriftlicher Form** geschlossen, so gilt er für **unbestimmte Zeit**.“

- **Zweck:** Dient vorrangig dem Informationsbedürfnis späterer Erwerber, Beweisbarkeit langfristiger Abreden
- **Zwingender Charakter der Vorschrift**
- **Anwendbarkeit** auf Nutzungsverträge („*der Mietvertrag*“)
 - Rechtsnatur von WEA-/PV-Nutzungsverträgen umstritten, Tendenz: Gewerblicher Mietvertrag (BGH, Urt. v. 07.03.2018 – XII ZR 129/16)
 - Jedenfalls: Anwendung Mietrecht (direkt oder mittelbar)
- **Rechtsfolge** („so gilt er für unbestimmte Zeit“)
 - Unbefristete Vertragslaufzeit: Möglichkeit zur **ordentlichen Kündigung**

1. Rechtliche Einordnung des § 550 BGB

- **Schriftform** („in schriftlicher Form geschlossen“)
 - Schriftlich abgefasster Inhalt
 - **Eigenhändige Namensunterschrift** (§ 126 BGB) oder dem gleichgestellt elektronische Form (**zwingend qualifizierte elektronische Signatur**, § 126a BGB)
 - Entweder eine einheitliche Urkunde oder mehrere gleichlautende Urkunden, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet (§ 126 Abs. 2 S. 2 BGB). Auf Zugang kommt es nicht an (BGH, Urt. v. – XII ZR 129/16)
 - Schriftform verlangt, dass sich die **wesentlichen vertraglichen Pflichten** hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben.
 - Insb. Mietgegenstand, Mietzins, Dauer, Vertragsparteien
 - Im Zweifel jede Absprache mitaufnehmen!
 - **Eindruck der Vollständigkeit** sollte gewahrt sein

2. Aktuelle Entwicklungen

„Viertes Bürokratieentlastungsgesetz (BEG-IV)“

- Aktueller Stand: Am 26.09.2024 durch Bundestag verabschiedet, Zustimmung durch Bundesrat ist am 18.10.2024 erfolgt
- Für Mietverhältnisse über Grundstücke (und Räume, die keine Wohnräume sind,) gilt **kein Schriftformerfordernis** mehr, sondern nur noch ein **Textformerfordernis**.
- Für § 126b BGB: **Textform**

*„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine **lesbare Erklärung**, in der die **Person des Erklärenden genannt** ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben werden.“*

→ Keine Unterschrift mehr erforderlich. Zulässig ist E-Mail, SMS, Fax etc.

2. Aktuelle Entwicklungen



Übergangsregelung:

- Bereits **bestehende** Mietverhältnisse:
 - Während der **Übergangsfrist von zwölf Monaten**: Anwendbarkeit der bisherigen Rechtslage
 - **Danach**: Geltung der neuen Rechtslage
- **Änderung** bereits bestehender Mietverhältnisse **nach** Inkrafttreten des BEG-IV: Neue Rechtslage auf den gesamten Vertrag vollumfänglich anwendbar

2. Aktuelle Entwicklungen



Auswirkungen des BEG-IV:

- **Erleichterung bei Vertragsabschluss:**
 - Dokumente können in rein elektronischer Form bleiben
 - Keine Unterschriftentermine oder postalischer Versand zwingend erforderlich
- **Aber:** Die Rechtsprechung, die im Rahmen der Schriftformproblematik an die **inhaltliche Gestaltung** der Mietverträge ergangen ist, ist **weiterhin beachtlich!**

2. Aktuelle Entwicklungen

- **Schriftform** („in schriftlicher Form geschlossen“)
 - Schriftlich abgefasster Inhalt
 - ~~Eigenhändige Namensunterschrift (§ 126 BGB) oder dem gleichgestellt elektronische Form (zwingend qualifizierte elektronische Signatur, § 126a BGB)~~
 - ~~Entweder eine einheitliche Urkunde oder mehrere gleichlautende Urkunden, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet (§ 126 Abs. 2 S. 2 BGB). Auf Zugang kommt es nicht an (BGH, Urt. v. – XII ZR 129/16)~~
 - Schriftform verlangt, dass sich die **wesentlichen vertraglichen Pflichten** hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben.
 - Insb. Mietgegenstand, Mietzins, Dauer, Vertragsparteien
 - Im Zweifel jede Absprache mitaufnehmen!
 - **Eindruck der Vollständigkeit** sollte gewahrt sein

- **3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen**

3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen

Problem: Lagepläne als Anlage

- **OLG Hamm, Urteil vom 26.11.2020 - 5 U 112/19:**
 - Ausgangslage:
 - Der Nutzungsvertrag verweist auf einen Lageplan, der dem Vertrag allerdings **nicht beigefügt** war.
 - Gleiches gilt für den Fall, dass der Nutzungsvertrag einen **vorläufigen Lageplan enthält** und dieser (laut Vertrag) nach Abschluss der Planung durch einen **endgültigen Lageplan ersetzt** werden soll, was nicht geschieht.
 - Entscheidung:

*„Die Schriftform iSv § 550 BGB ist nicht gewahrt, wenn der Vertrag auf einen Lageplan **Bezug nimmt**, der dem Vertrag **nicht beigefügt** war und dieser für den Vertrag **von erheblicher Bedeutung** ist.“*

3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen



Problem: Lagepläne als Anlage

- Der Lageplan kann den Nutzungsumfang des Vertrages definieren
 - („Die genaue Lage der WEA ergibt sich aus dem Lageplan“)
- Lageplan enthält folglich **wesentliche vertragliche Pflicht**:
 - Lageplan als Bestandteil des Vertrages unterliegt damit auch dem Schriftformerfordernis
- **Abweichung** vom Lageplan ist eine **schriftformbedürftige Änderung**
 - Der Lageplan muss mittels Nachtrags ausgetauscht werden
- **Handlungsempfehlung**:
 - Prüfen, ob ein Lageplan für den Nutzungsvertrag erforderlich ist

3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen

Problem: Anlagen zum Nutzungsvertrag

- „Beifügen“ der Anlage(n) – Was bedeutet das?
 - Früher: Körperliche Verbindung mit der Urkunde notwendig (Ösen, etc.)
 - Heute: „Auflockerungsrechtsprechung“
 - **Gedankliche Verknüpfung** genügt, wenn sich die Zusammengehörigkeit zweifelsfrei ergibt
 - z. B. einheitliche Merkmale (fortlaufende Seitenzahl, Nummerierung)
 - Klare, unmissverständliche Bezugnahme in der Haupturkunde auf Anlagen

Handlungsempfehlung: Körperliche Verbindung der Anlagen mit der Urkunde, um keinen Verstoß zu riskieren

3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen



Problem: Nachträge bzw. Vertragsänderungen

- Schriftformerfordernis gilt in gleicher Weise wie für ursprünglichen Vertrag, sofern Änderung nicht unwesentlich
- **Heilung** eines Schriftformmangels im Ursprungsvertrag möglich
 - Nachtrag als einzige Möglichkeit, Schriftformverstoß zu heilen (Schriftformheilungsklausel stets unwirksam, BGH, Urt. v. 27.09.2017 – XII ZR 114/16)
- Umgekehrt hat ein unter Verstoß gegen § 550 BGB zustande gekommener Nachtrag eine sog. **infektiöse Wirkung** → Gesamter Vertrag leidet dann an dem Schriftformmangel

3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen



Vertragsunterzeichnung in Vertretung

- Grundsatz: Einhaltung der Schriftform erfordert Unterzeichnung sämtlicher Vertragsparteien
- Bei Vertretung muss dies durch einen das **Vertretungsverhältnis kennzeichnenden Zusatz** deutlich gemacht werden, sofern nicht anders bestimmbar
 - Insb., wenn eine Vertragspartei für weitere Vertragsparteien unterzeichnet, muss ersichtlich sein, ob noch weitere Unterschriften erfolgen oder nicht (Eindruck der Vollständigkeit)
- Ob Vertreter Vertretungsmacht hat, ist Frage der Wirksamkeit, **keine** Frage der Schriftform!

3. Rechtsprechung zu ausgewählten Einzelfällen

Abweichung zwischen Rubrum und Unterschrift

→ BGH, Urt. v. 26.02.2020 – XII ZR 51/19

- Ist die Vertretungsregelung einer Kapitalgesellschaft im **Rubrum** des Mietvertrags angegeben, lässt sich einer **ohne Vertretungszusatz** geleisteten Unterschrift nicht entnehmen, ob die übrigen gesetzlichen Vertreter noch unterzeichnen müssen
→ Verstoß gegen § 550 BGB wegen Zweifel an der Vollständigkeit der Unterschriftsleistung
- Für die Beurteilung des Eindrucks der Unvollständigkeit ist **allein** auf die Angaben des Mietvertrags/Nachtrags abzustellen (kein Handelsregister o.ä.)
- **Handlungsempfehlung:** Nicht ratsam, bei Kapitalgesellschaften die Vertretungsbefugnisse im Einzelnen im Rubrum aufzuführen



Herzlichen Dank!



Thomas Gäßl
Rechtsanwalt

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Josephspitalstraße 15
80331 München

thomas.gaessl@kapellmann.de