Windenergietage 2017

07. - 09. November 2017

Wirksames Zustandekommen eines Nutzungsvertrages / Schriftformheilungsklauseln

Dominik Hanus, LL.M.

Rechtsanwalt

Müller-Wrede & Partner Rechtsanwälte
Leibnizstraße 53, 10629 Berlin
Tel.: +49-(0)30-39 92 50-0
Fax: +49-(0)30-39 92 50-20

1. Wirksames Zustandekommen eines Nutzungsvertrages

- Vertragsschluss durch Angebot und Annahme
- Bindung des Antragenden an das Angebot bis zur Ablehnung bzw. bis zur nicht rechtzeitigen Annahme (§ 146 BGB)
- § 147 Abs. 2 BGB:

  „*Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf.*“

  - BGH, Urteil vom 24.02.2016 (XII ZR 5/15): In der Regel 2-3 Wochen; gilt auch für gewerbliche Mietverträge
    - Verlängerung des Zeitraums bei besonderen Umständen denkbar (hier: Zeit zwischen Weihnachten und Neujahr)
    - Maßgeblicher Zeitraum: Abgabe Angebot bis Zugang Annahme

- Annahmefrist setzt sich zusammen aus
  - Zeit für Übermittlung des Angebotes an den Empfänger
  - Überlegungs- und Bearbeitungsfrist des Empfängers
  - Zeit für Übermittlung der Annahme an den Antragenden

– Datum auf Unterschriftenzeile damit nicht maßgeblich
  - Hieraus nicht erkennbar, wann Abgabe des Angebotes erfolgte und Annahme zuging

➢ Verlängerung der Annahmefrist durch Vereinbarung von Bindungsfristen?

– Grundsätzlich zulässig, aber im Falle einer AGB nur eingeschränkt möglich
  - § 308 Nr. 1 BGB: Vorbehalt einer unangemessen langen Frist für Annahme eines Angebotes unzulässig
  - Vgl. z.B. BGH, Urteil vom 17.01.2014 (V ZR 5/12): 6 Wochen kann unangemessen sein

- Verspätete oder abgeänderte Annahme = neues Angebot, das wiederum der Annahme bedarf (§ 150 BGB)
  - Annahme des neuen Angebotes durch schlüssiges Handeln (*konkludenter Vertragsschluss*)?
    - BGH, Urteil vom 24.02.2010 (XII ZR 120/06):

      „*Der Mietvertrag ist spätestens mit der Übergabe der Mietsache […] konkludent zustande gekommen.*“

    - BGH, Urteil vom 17.06.2015 (XII ZR 98/13):

      „*Der Mietvertrag ist […] mündlich oder konkludent durch den Vollzug des Mietverhältnisses zu Stande gekommen.*“

    - Vgl. aber: BGH, Urteil vom 24.02.2016 (aaO):

      Für konkludenten Vertragsschluss durch tatsächliches Verhalten erforderlich: Erklärungsbewusstsein und Rechtsbindungswille; (-), wenn beide Parteien von einem wirksamen Vertragsschluss ausgehen

- Ggf. Einwand der unzulässigen Rechtsausübung, § 242 BGB (BGH, Urteil vom 24.02.2016, aaO):
  - U.U. ist es dem Erstofferenten verwehrt, sich auf die Verspätung der Annahme zu berufen, insbesondere wenn
    - er Vorteile aus dem Vertrag gezogen und
    - Vertragspartner im Vertrauen auf Wirksamkeit des Vertrages Dispositionen getroffen hat und
    - dem Erstofferenten die verzögerte Geltendmachung der verspäteten Annahme vorwerfbar ist
      - Rechtsgedanke des § 149 BGB
        - Anwendbarkeit fraglich, da § 149 BGB überlegenes Wissen des Erstofferenten voraussetzt

➢ Zur Vermeidung von Risiken also: Annahmefrist einhalten und Nachweisbarkeit sicherstellen

➢ Bei konkludentem Vertragsschluss nach verspäteter Annahme kein Schriftformmangel (vgl. BGH, Urteil vom 24.02.2010, aaO)

2. Schriftformheilungsklauseln

➢ Schriftform, § 550 BGB

- Langfristig abgeschlossene Mietverträge müssen schriftlich abgeschlossen werden
- Andernfalls: Jederzeitige Kündigungsmöglichkeit innerhalb der gesetzlichen Fristen
- Schriftformerfordernis gilt für alle wesentlichen Regelungen, insbesondere Vertragsparteien, Mietgegenstand, Mietzeit, Mietengelt
- Schutzzweck: Schutz des Erwerbers, Inhalt und Umfang des gemäß § 566 BGB übergehenden Vertragsverhältnisses zu kennen, aber auch Beweis- und Warnfunktion
    - Kündigungsrecht bei Schriftformmangel steht somit auch einem Vermieter vor Veräußerung des Mietgegenstandes zu

➢ Schriftformheilungsklauseln

„Sollte dieser Vertrag oder seine Nebenabreden ganz oder teilweise nicht der Schriftform des § 550 BGB genügen, […] so kann keine Partei das vorzeitige Kündigungsrecht nach § 550 S. 2 BGB geltend machen. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall, alles Notwendige zu tun, um die Schriftform herbeizuführen.“

(vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.04.2017 – I-24 U 150/16)

- Wirksamkeit einer solchen Klausel streitig
  - **Überwiegende Ansicht:** Zulässige Vertragsklausel; führt zur Treuwidrigkeit der Kündigung wegen Schriftformmangels

    (OLG Köln, Urt. v. 23.09.2005; **KG**, Urt. v. 13.11.2006; **OLG Naumburg**, Urt. v. 26.07.2012; **OLG Koblenz**, Urt. v. 22.08.2013; **KG**, Urt. v. 15.06.2017)
  - **A.A.**: § 550 BGB ist zwingendes Recht, daher keine Treuwidrigkeit einer Kündigung (**OLG Rostock**, Urt. v. 10.07.2008)
  - **Differenzierende Ansicht**: Klausel wirksam, bindet jedoch nicht den Erwerber (vgl. **OLG Hamm**, Urt. v. 26.04.2013; **OLG Braunschweig**, Urt. v. 17.09.2015; bzgl. Erwerber auch **BGH**, Urteile v. 22.01.2014 u. 30.04.2014, i.Ü. offen gelassen)

- **OLG Düsseldorf**, Urt. v. 29.11.2012, bestätigt durch Urt. v. 25.04.2017:
  - Schriftformheilungsklausel als AGB, die nicht zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien und Erwerber differenzieren, ist gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam
    - Unangemessene Benachteiligung durch Nichtvereinbarkeit der vertraglichen Regelung mit wesentlichem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung
    - Keine geltungserhaltende Reduktion möglich
  - Schriftformheilungsklausel, die die Kündigung auch dann verwehrt, wenn der Versuch der Behebung des Formmangels scheitert, ist ebenfalls unwirksam (nur Urt. v. 25.04.2017)
- **Update**: **BGH, Urteil vom 27.09.2017** (XII ZR 114/16, veröffentlicht am 7.11.2017): **Schriftformheilungsklauseln sind stets unwirksam!**
  - Arg.: § 550 BGB zwingendes Recht

➢ **Fazit**:

– Aufgrund der neuen, eindeutigen BGH-Rechtsprechung kann durch die Schriftformheilungsklausel eine Kündigung wegen Schriftformmangels nicht mehr wirksam verhindert werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen?

Sprechen Sie mich gerne an!

RA Dominik Hanus
hanus@mwp-berlin.de