Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

Rechtsanwältin Antje Böhlmann-Balan

M A S L A T O N

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Leipzig · München · Köln
Holbeinstraße 24, 04229 Leipzig

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

Referentin:

Antje Böhlmann-Balan

Antje Böhlmann-Balan ist Rechtsanwältin und seit 2002 bei der MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft tätig.

Dort beschäftigt sie sich vornehmlich mit dem Vertragsrecht in allen Phasen der Entwicklung und des Betriebs von Erneuerbare-Energien-Projekten (Erstellung / Verhandlung von Grundstücksverträgen, GU-Verträgen, Kaufverträgen, Wartungs- und Betriebsführungsverträgen, Gesellschafts-verträgen; Durchsetzung von Forderungen aus Verträgen, z.B. Gewährleistungsansprüchen).

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

MASLATON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Kanzlei:

- 2002 gegründet, aktuell mit 13 Berufsträgern und 21 Mitarbeitern
- Hauptsitz in Leipzig mit weiteren Standorten in Köln und München
- Beratungsschwerpunkte sind das Verwaltungsrecht, Energierecht und Zivilrecht mit Fokus auf dezentralen Erneuerbare-Energien- und KWK-Projekten
- Wissenschaftliche Expertise durch Beiträge/ universitäre Vorlesungen
- Standort Leipzig in der Eigenversorgung durch KWK- und PV-Anlage
- Verbandsengagement bei vielen Branchenverbänden (z.B. B.KWK)

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

I.

Neu: § 309 Nr. 13 BGB

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

1. Einführung

- § 309 Nr. 13 BGB in Kraft getreten zum 01.10.2016
- ist (nur) auf Schuldverhältnisse anzuwenden, die nach dem 30.09.2016 entstanden sind, Art. 229 § 37 EGBGB

Anwendungsbereich:

- Verträge, die nach dem 30.09.2016 abgeschlossen werden
- Vertragsänderungen, die nach dem 30.09.2016 vereinbart werden

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

2. Text der neuen Vorschrift

§ 309 BGB Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit:

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, **ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam**

13. (Form von Anzeigen und Erklärungen)

eine Bestimmung, durch die Anzeigen oder Erklärungen, die dem Verwender oder einem Dritten gegenüber abzugeben sind, gebunden werden

a) an eine strengere Form als die schriftliche Form in einem Vertrag, für den durch Gesetz notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist oder

b) an eine strengere Form als die Textform in anderen als den in Buchstabe a genannten Verträgen oder

c) an besondere Zugangserfordernisse

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

3. Auswirkungen / Anwendungsbereich der neuen Regelung

- bei AGB-Verträgen, die **notariell beurkundungspflichtig** sind (Grundstückskaufverträge etc.), darf für einseitige Anzeigen/Erklärungen des Vertragspartners des AGB-Klausel-Verwenders **keine strengere Form als Schriftform** vereinbart werden

- bei **allen anderen AGB-Verträgen** darf für einseitige Anzeigen/Erklärungen des Vertragspartners des AGB-Klausel-Verwenders **keine strengere Form als Textform** vereinbart werden

  → für derartige Anzeigen / Erklärungen darf in AGB also nicht mehr Schriftformerfordernis vereinbart werden *(„die Erklärung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt …")* → eine solche Klausel ist unwirksam

- Problem Rechtsfolge einer unwirksamen Klausel: § 306 Abs. 1 BGB: die unwirksame Klausel wird durch die betreffende gesetzliche Regelung ersetzt, der Vertrag bleibt im Übrigen wirksam, aber § 306 Abs. 3 BGB: der gesamte Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

3. Auswirkungen / Anwendungsbereich der neuen Regelung

konkreter Anwendungsbereich *(also Klausel „die Erklärung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt …" für Verträge ab 01.10.2016 unwirksam)*:

- z.B. bei Grundstücksmietverträgen, wenn der Grundstückseigentümer Verbraucher ist:

- Kündigung des Grundstückseigentümers
- Mahnung / Abmahnung mit Kündigungsandrohung des Grundstückseigentümers
- Ausschlussklauseln für Anzeigen bestimmter Umstände durch den Grundstückseigentümer

insoweit nur noch **Textform** für die Erklärung / Anzeige in AGB-Verträgen wirksam vereinbar

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

II.

Aktuelles zur Schriftform

(Grundstücksmietverträge)

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

1. Einordnung des Schriftformproblems

§ 550 BGB:

„Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig."

Konsequenz:

ein WEA-Grundstücksmietvertrag, der – wie üblich – für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden sollte und der nicht die Schriftform des § 550 BGB einhält, gilt als unbefristeter Vertrag **und ist demzufolge jederzeit ordentlich kündbar**, wobei die Kündigungsfristen des § 580a BGB gelten

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

1. Einordnung des Schriftformproblems

Voraussetzungen der Einhaltung der Schriftform (kumulativ):

- Erfüllung aller Bestimmungen des § 126 BGB („Schriftform"), z.B. eigenhändige Unterzeichnung der Vertragsurkunde durch die Vertragsparteien

- aus der Vertragsurkunde muss ersichtlich sein, aus welchen Bestandteilen der Vertrag besteht (Probleme u.a.: Anlagen, Nachträge)

- hinreichend bestimmbare Regelungen zu allen wesentlichen Vertragsvereinbarungen (insbesondere Vertragsparteien, Leistung und Gegenleistung, Vertragsgegenstand und Nutzungsentgelt, Vertragslaufzeit)

- der äußere Anschein der Urkunde muss den Eindruck erwecken, dass sie vollständig ist

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

1. Einordnung des Schriftformproblems

BGH, Urteil vom 02.06.2010, XII ZR 110/08

Zum Schutzzweck von § 550 BGB:

„§ 550 BGB will nach ständiger Rechtsprechung in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten eines Vermieters in ein auf mehr als 1 Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann. Dazu ist erforderlich, dass sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ergibt."

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

2. Neue Rechtsprechung

BGH, Urteil vom 22.04.2015, Az. XII ZR 55/14

Leitsatz: „Enthält das Rubrum eines mit einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Mietvertrages oder eines Nachtrages keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft, ist die Schriftform des Vertrages auch dann gewahrt, wenn nur ein Vorstandsmitglied ohne Vertretungszusatz unterzeichnet hat."
(Abgrenzung zum Senatsurteil vom 04.11.2009 Az. XII ZR 86/07)

Begründung: „Handelt es sich bei einer Mietvertragspartei um eine Kapitalgesellschaft, die von mehreren Personen vertreten wird, kann der Eindruck, die Urkunde sei in Bezug auf die Unterschrift noch unvollständig, nicht entstehen, wenn ein Mitglied des Vorstands und ein Prokurist unterzeichnet haben. Ein Rechtsnachfolger, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie dient, kann in diesem Fall erkennen, dass die Unterzeichnung für alle Vorstandsmitglieder erfolgt ist."

→ Auf die tatsächlichen Vertretungsverhältnisse gemäß Handelsregister kommt es nicht (mehr) maßgeblich an, sondern auf den optischen Eindruck der vollständigen Unterzeichnung der Vertragsurkunde (Abgleich Rubrum – Unterschriftenzeile)!

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

2. Neue Rechtsprechung

BGH, Urteil vom 25.11.2015, Az. XII ZR 114/14

Leitsatz: „Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 BGB unterfallende Vertragsänderung dar."

Begründung: „Bei der Miete handelt es sich per se um einen vertragswesentlichen Punkt, der für den von § 550 BGB geschützten potenziellen Grundstückserwerber von besonderem Interesse ist. Der Betrag der Miethöhenänderung ist irrelevant, auch eine unwesentliche Änderung bedarf der Schriftform."

→ Die Schriftformrechtsprechung ist weiterhin ernst zu nehmen, trotz der Auflockerungstendenz der letzten Jahre! Jede Änderung der Miethöhe (nach oben oder nach unten), die für mehr als ein Jahr erfolgt, ist wesentlich und muss daher schriftlich erfolgen, ansonsten wird dem gesamten Vertrag die Schriftform entzogen und ist dieser entsprechend ordentlich kündbar.

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

2. Neue Rechtsprechung

Ausweg aus der Schriftformfalle durch Ausweichen auf die dingliche Ebene?
OLG Schleswig-Holstein vom 17.06.2016, Az. 4 U 96/15

Fall:
Abschluss Grundstücksnutzungsvertrag für Errichtung WEA:

- Überschrift lediglich „Vertrag", Vertragsparteien bezeichnet als „Eigentümer" und „Benutzer", aber: Zahlung einer jährlichen „Miete"
- Benutzung einer Teilfläche gestattet, die bei Vertragsschluss noch nicht genau bestimmt war
- feste Laufzeit mit Ausschluss der ordentlichen Kündigung
- „der Benutzer kann verlangen, dass sein Benutzungsrecht, wie es in dem Vertrag niedergelegt ist, als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird"

Grundstückseigentümer kündigt den Vertrag wg. Nichteinhaltung Schriftform und fordert zur Herausgabe des Grundstücks / zur Entfernung der WEA auf, LG hat der Klage stattgegeben

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

2. Neue Rechtsprechung

Ausweg aus der Schriftformfalle durch Ausweichen auf die dingliche Ebene? OLG Schleswig-Holstein vom 17.06.2016, Az. 4 U 96/15

Entscheidung (Einzelfallentscheidung, Auswirkungen nicht absehbar):

- hier kein Abschluss eines (schuldrechtlichen) Mietvertrages neben dem dinglichen Vertrag über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gewollt, das Grundbuchrecht sollte im Vordergrund stehen, der Grundstücksnutzungsvertrag hat hier nur konkretisierende Regelungen zu dem dinglichen Nutzungsvertrag getroffen
- Indizien hierfür: nicht Gebrauch einer konkreten Teilfläche vereinbart, sondern einer bei Vertragsschluss noch nicht feststehenden Teilfläche; Vertrag nicht als „Mietvertrag" benannt, Vertragsparteien nicht als „Vermieter" und „Mieter" benannt
- „Gegen die Annahme, dass die Parteien neben dem Vertrag über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einen Miet- oder Pachtvertrag schließen wollten, spricht (…), dass der Vertrag ersichtlich darauf ausgerichtet war, durch die ihrer Natur nach auf längere Dauer angelegte Dienstbarkeit den Anlagenbetreiber im Hinblick auf seine Investitionskosten langfristig vor einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu schützen und eine Kündigungsmöglichkeit des Eigentümers bis zum festgesetzten Ende des Vertrages ausdrücklich ausgeschlossen war."

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

III.

Grundsätzlich keine Motivprüfung bei Widerruf

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

1. Keine Motivprüfung bei Ausübung des gesetzlichen Verbraucher-Widerrufsrechts

BGH, Urteil vom 16.03.2016, Az. VIII ZR 146/15

Leitsatz: „Es ist dem freien Willen des Verbrauchers überlassen, ob und aus welchen Gründen er von einem (…) bestehenden Widerrufsrecht Gebrauch macht. Ein Ausschluss des Widerrufsrechts wegen Rechtsmissbrauchs oder unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) kommt nur ausnahmsweise – unter dem Gesichtspunkt besonderer Schutzbedürftigkeit des Unternehmers – etwa bei arglistigem oder schikanösem Verhalten des Verbrauchers in Betracht."

Begründung: „Der Sinn des Widerrufsrechts besteht darin, dem Verbraucher ein an keine materiellen Voraussetzungen gebundenes, einfach auszuübendes Recht zur einseitigen Loslösung vom Vertrag in die Hand zu geben. (…)" Hier hat der Verbraucher durch die Ausübung des Widerrufsrechts versucht, gegenüber dem Unternehmer nachträglich günstigere Bedingungen durchzusetzen. „Ein solches Verhalten steht im Einklang mit den vorbezeichneten gesetzlichen Regelungen zum Widerrufsrecht des Verbrauchers."

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

IV.

Frist zur Annahme eines Angebots

Aktuelle zivilrechtliche Rechtsprechung und Gesetzgebung

I. Neu: § 309 Nr. 13 BGB

II. Aktuelles zur Schriftform

III. Motivprüfung bei Widerruf?

IV. Frist zur Annahme eines Angebots

2. Frist zur Annahme eines Angebots

BGH, Urteil vom 24.02.2016, Az. XII ZR 5/15

Leitsätze:

- „Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen."
- „Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt."
- „Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebotes hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet."

- Rechtlicher Ansatz: § 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."
- Im vorliegenden Fall lagen zwischen Angebot und Annahme 51 Tage, dazwischen lagen Weihnachten und der Jahreswechsel. Es ging um einen Grundstücksmietvertrag zur Errichtung einer Funkanlage.
- <u>Beachte:</u> Gem. § 150 Abs. 1 BGB gilt eine verspätete Annahmeerklärung als neuer Antrag. Wird dieses wiederum angenommen, ist hierdurch der Vertrag zustande gekommen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

M A S L A T O N

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Leipzig · München · Köln
Holbeinstraße 24, 04229 Leipzig

Antje Böhlmann-Balan
Rechtsanwältin