

Immer wieder die Schriftform ...

Autor: Antje Böhlmann-Balan

Die sog. Schriftformrechtsprechung ist für Planer, Betreiber, Verkäufer/Erwerber und Finanzierer von Erneuerbare-Energien-Anlagen essenziell, geht es doch um die Grundstückssicherung. Mit einem am 26.2.2020 ergangenen wichtigen Urteil (Az. XII ZR 51/19) grenzt sich der XII. Senat des Bundesgerichtshofs von einem eigenen früheren Urteil ab. Dies gibt Anlass, sich mit dem Urteil ([siehe hier](#)) auseinanderzusetzen und die Konsequenzen in der Praxis zu beachten.

Der entschiedene Sachverhalt

Gegenstand der Entscheidung war ein auf 10 Jahre befristeter Gewerberaummietvertrag aus dem Jahre 2009. Die Parteien schlossen hierzu im Jahre 2015 einen Nachtrag ab. Im Rubrum des Nachtrages war angegeben, dass einer der Mieter – eine GmbH – durch zwei gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführer vertreten wird. Unter dem Nachtrag waren für diese GmbH zwei mit den Namen der Geschäftsführer versehene Unterschriftenzeilen vorgesehen. Unterzeichnet wurde nur durch einen der beiden Geschäftsführer unter Verwendung eines Firmenstempels.

Mithin trafen hier folgende Umstände aufeinander:

- Angabe im Rubrum: die GmbH wird durch die beiden gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer X und Y vertreten
- Vorhandensein von zwei Unterschriftenzeilen für die GmbH, jeweils versehen mit den Namen der Geschäftsführer
- Unterzeichnung nur durch einen der Geschäftsführer unter Hinzusetzung des Firmenstempels, jedoch ohne gesonderten Hinweis darauf, dass er zugleich den zweiten Geschäftsführer vertreten will
- die für den zweiten Geschäftsführer vorgesehene Unterschriftenzeile blieb – kommentarlos – leer.

Im Jahre 2016 kündigte die GmbH den Mietvertrag mit der Begründung, der Vertrag sei wegen Nichteinhaltung der Schriftform des § 550 BGB unbefristet geschlossen.

Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidungen der Vorinstanzen auf und gab der GmbH Recht. Die Kündigung der GmbH war demzufolge wirksam.

Die Begründung des BGH

Der maßgebliche, eingängige Leitsatz der Entscheidung lautet:

Ein Beitrag von: <https://www.prometheus-recht.de>

Direktlink: <https://www.prometheus-recht.de/immer-wieder-die-schriftform/>

„Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu der Unterschrift eines von mehreren gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführern weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, dann nicht als allein unterschriftsberechtigt für die Gesellschaft aus, wenn die Urkunde aufgrund ihres sonstigen Erscheinungsbilds nicht den Eindruck der Vollständigkeit erweckt.“

Der Senat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Unterzeichnung des Nachtrages durch nur einen der beiden Geschäftsführer in der hier geschehenen Art und Weise weder so verstanden werden könne, dass er berechtigt sei, die Gesellschaft allein zu vertreten, noch dass er mit seiner Unterschrift zugleich den im Rubrum benannten zweiten Geschäftsführer vertreten wollte. Die Urkunde erwecke den Eindruck der Unvollständigkeit; insbesondere könne ein möglicher Erwerber des Grundstücks aus der Urkunde nicht erkennen, ob alle Unterschriften geleistet worden sind oder nicht.

Aufgrund dieses sich aus der Urkunde selbst ergebenden Zweifels an ihrer Vollständigkeit urteilt der Senat, dass sie nicht die Schriftform nach § 550 BGB einhält. Die Nichteinhaltung der Schriftform im Nachtrag führt dazu, dass der Vertrag insgesamt die Schriftform nicht einhält, sodass der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt und mithin nach § 542 Abs. 1 BGB ordentlich gekündigt werden kann.

Der Senat merkt an, dass hier ausdrücklich im Rubrum auf die Vertretungssituation hingewiesen wurde. In einem solchen Fall habe bei der Unterzeichnung unschwer Klarheit über die Vollständigkeit der Unterzeichnung geschaffen werden können und auch müssen, z.B. durch einen Zusatz des unterzeichnenden Geschäftsführers, dass er zugleich den anderen Geschäftsführer vertritt, oder durch Streichung der zweiten – leeren – Unterschriftenzeile.

Abgrenzung zu früherer Entscheidung

Mit seiner neuen Entscheidung grenzt sich der XII. Senat ausdrücklich von einer eigenen früheren Entscheidung ab, und zwar von seinem Urteil vom 23.1.2013, Az. XII ZR 35/11 ([siehe hier](#)). Der dortige Leitsatz lautete:

„Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu einer Unterschrift des Gesellschafters weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschriftsberechtigt für die Gesellschaft aus. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB.“

Der Senat stellt hierzu in seinem Urteil vom 26.2.2020 klar, dass die Verwendung eines Firmenstempels nur **in der Regel** den Anschein erwecke, dass der Unterzeichner hinsichtlich dieses Geschäfts zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt sei und er in diesem Sinne handeln wolle. Ein solcher Regelfall habe bei dem Fall, der dem Urteil vom 23.1.2013 zugrunde lag, vorgelegen.

Hier jedoch stelle sich das unüberwindliche Problem der unerklärlichen zweiten leeren Unterschriftenzeile, in Verbindung mit der ausdrücklichen Vertretungsangabe im Rubrum. Insoweit weiche der Fall maßgeblich von dem am 23.1.2013 entschiedenen ab.

Wertung / Konsequenzen für die Praxis

Das Urteil des XII. Senats vom 26.2.2020 stellt keine Überraschung dar, sondern schreibt die BGH-Grundsätze zur Schriftformrechtsprechung konsequent fort.

Gerade im Bereich von Erneuerbare-Energien-Projekten ist die Schriftformproblematik des § 550 BGB von enormer Bedeutung, wenn man die derzeit wohl überwiegende Auffassung zugrundelegt, dass zumindest Standortverträge (WEA, PVA etc.) sowie Kabel- und Wegeverträge üblicherweise Grundstücksmietverträge sind, sodass über den Verweis in § 578 Abs. 1 BGB ebenjener § 550 BGB hierauf entsprechende Anwendung findet.

Nicht wenige Planer und Betreiber von EE-Anlagen kennen daher das Problem der auf das Fehlen der Schriftform gestützten vorzeitigen Vertragskündigungen aus ihrer Praxis, allen anderen sei eine ausführliche Beschäftigung mit der Schriftformrechtsprechung des BGH dringend empfohlen, um sich vor unliebsamen Überraschungen zu schützen. Sei es bei der Erstellung von Grundstücksnutzungsverträgen, bei der Verhandlung von Vertragsnachträgen, bei der Vertragsprüfung im Rahmen der Finanzierung oder des Verkaufs /Erwerbs eines Projekts, bei der Prüfung von Repowering- und Weiterbetriebsstrategien – an Schriftformfragen kommt man nicht vorbei.

Aus dem neuen Urteil des XII. Senats ergibt sich nochmals das Erfordernis, auf die Vollständigkeit des Vertragswerks Grundstücksmietvertrag zu achten und Widersprüchlichkeiten wie im vorliegenden Fall zu vermeiden. Zu oft passiert es gerade bei komplexen Vertragsverhandlungen mit mehrfachen Änderungen, dass auf solche „Kleinigkeiten“ nicht genügend geachtet wird oder dass sie als irrelevante Formalien abgetan werden. Insoweit gilt jedoch (leider), wie wir aus dem BGH-Urteil vom 26.2.2020 wieder eindrücklich lernen: Kleine Fehler, große Wirkung!

(Wann) wird § 550 BGB reformiert???

Der Gesetzgeber hatte bei Einführung des § 550 BGB vor allem den Schutz des Grundstückserwerbers im Blick. Dieser sollte aus dem Mietvertrag bzw. den den Mietvertrag bildenden Urkunden erkennen können, welches Vertragsverhältnis er mit dem Eigentumserwerb übernimmt. Allerdings erfolgen die meisten Kündigungen wegen Nichteinhaltung der Schriftform des § 550 BGB nicht durch Erwerber bzw. in Eigentumsübergangssituationen, sondern durch eine der ursprünglichen Vertragsparteien, zumeist um sich aus unliebsam gewordenen langfristigen Mietverhältnissen zu lösen.

Seit längerer Zeit wird daher eine Reform des § 550 BGB gefordert, diese wurde auch im letzten Jahr durch einen Gesetzentwurf des Bundesrates (**Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht**, [BT-Drs. 19/17034](#)) in Gang gebracht. Aus Sicht der Bundesregierung greift der Entwurf jedoch in einzelnen Punkten zu weit. Daher lautet ihr Statement:

„Die Bundesregierung sieht sich (...) nicht in der Lage, den Gesetzentwurf des Bundesrates in dieser Form zu unterstützen. Sie wird prüfen, ob und mit welchen Instrumenten die Planungssicherheit für die Laufzeit von Verträgen im Gewerbemietrecht stattdessen verbessert werden kann.“

In absehbarer Zeit dürfte daher die Reform wohl nicht zu erwarten sein.

Daher bleibt es umso mehr bei unserem Rat: Legen Sie bei der Erstellung von Grundstücksmietverträgen und Nachträgen auf die Einhaltung der Schriftform höchsten Wert!

Wir beraten Sie hierzu gern.