

Vertragsschluss: Nicht zu lange mit der Annahmeerklärung warten

Dr. Liane Thau
Dr. Christoph Otto

Berlin, 19.08.2016

Verträge kommen durch Angebot und übereinstimmende Annahme zustande. Der BGH hatte die Frage zu klären, innerhalb welcher Frist ein Angebot für einen gewerblichen Mietvertrag angenommen werden kann.

Leitsätze

1. Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind.
2. Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebots hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet. Daran ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage verbunden ist.
3. 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.
4. Zu Umständen, die eine Verlängerung der Annahmefrist des § 147 Abs. 2 BGB bewirken können.
5. Zur Annahme eines gemäß § 147 Abs. 2 BGB verspäteten Angebots, wenn beide Vertragsparteien von einem wirksamen Vertragsschluss ausgehen.
6. Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Bestimmung einer 30-jährigen Laufzeit für einen

Mietvertrag über eine Freifläche, auf der ein Mobilfunkmast errichtet werden soll, benachteiligt den Vermieter auch dann nicht unangemessen, wenn der Mieter bereits nach 20 Jahren kündigen kann.

(BGH, Urteil vom 24.02.2016 – XII ZR 5/15)

Sachverhalt

Es geht um das wirksame Zustandekommen eines gewerblichen Mietvertrags. Der Vermieter unterzeichnet diesen am 09.12. und schickt ihn an den Mieter. Dieser unterzeichnet erst nach den Weihnachtsferien am 27.01.

Zudem bewertet der BGH die Wirksamkeit von AGB des Mieters, die eine längere Festlaufzeit für den Vermieter bei früherer ordentlicher Kündbarkeit durch den Mieter und Sonderkündigungsrechte zugunsten des Mieters vorsehen.

Entscheidung

Der Mietvertrag ist nicht durch die Unterschrift durch den Mieter zustande gekommen. Die Annahmeerklärung erfolgte zu spät. Die Weihnachtsferien vom 20.12. bis zum 06.01. durften nicht bei der Berechnung der regelmäßig zu erwartenden Annahmefrist herausgerechnet werden. Es waren zwar viele Mitarbeiter im Urlaub, aber das Unternehmen war nicht wegen Betriebsferien geschlossen, so dass die Geschäftstätigkeit nicht vollständig zum Erliegen kam. Eine spätere konkludente Annahme des in der verspäteten Annahme liegenden neuen Angebots scheitert am fehlenden Erklärungsbeusstsein des Vermieters.

Die für den Mieter vorteilhafte Klausel zur Laufzeit ist auch als AGB wirksam.

Anmerkung

Der Sachverhalt ist auch auf andere Nutzungs- und Gestattungsverträge übertragbar, auf die das Gewerbemietrecht Anwendung findet, wie Nutzungsverträge für die Standortgrundstücke und Kabeltrassen für erneuerbare Energieerzeugungsanlagen.

Unter Abwesenden gemachte Angebote können nur so lange angenommen werden, wie der Anbietende die Annahme des Angebots unter normalen Umständen erwarten kann, §§ 146, 147 Abs. 2 BGB. Die verspätet erklärte Annahme des Angebots ist ihrerseits ein neues Angebot. In diesem Fall kommt es nur dann zum Vertragsabschluss, wenn das neue Angebot angenommen wird, § 150 Abs. 1 BGB.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Die annehmende Partei sollte organisatorisch sicherstellen, dass das Angebot innerhalb von zwei Wochen ab dem Datum der Unterschrift des Antragenden angenommen werden kann.

Die Parteien können für klare Verhältnisse sorgen, indem sie im Entwurf festlegen, innerhalb welcher Frist das Vertragsangebot angenommen werden kann, §§ 146, 148 BGB. Dies empfiehlt sich auch bei Einhaltung der vom BGH als Regelfall bezeichneten zwei- bis dreiwöchigen Frist, da vorab meist nicht sicher beurteilt werden kann, ob aus den Umständen des Einzelfalls ohne Fristvereinbarung eine längere oder gar kürzere Frist als die zwei bis drei Wochen einschlägig ist. Dabei können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bindungsfrist beim Bauträgervertrag jedenfalls in Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine beliebig langen Annahmefristen vorgesehen werden, vgl. BGH NJW 2014, 857.

Wurde zwischen den Parteien keine Frist für die Annahme vereinbart, so können die Gerichte nach pflichtgemäßem Ermessen anhand der Gesamtumstände im Nachhinein festlegen, innerhalb welcher Frist der Antragende die Annahme erwarten durfte.

Soweit das Problem erst nach einer ggf. verspätet erklärten Annahme ins Bewusstsein der Parteien tritt, sollten diese prüfen, ob hier die Sondervorschrift des § 149 S. 2 BGB eingreift. Danach wird die verspätete Annahme geheilt, wenn die Annahmeerklärung dergestalt abgesendet worden ist, dass sie unter normalen Umständen rechtzeitig zugegangen wäre, der Empfänger die rechtzeitige Absendung hätte erkennen können, aber die Gegenseite nicht über den verspäteten Zugang

der Annahme unterrichtet hat. Auch ein verspäteter Zugang, an dem der Annehmende kein Verschulden trifft, weil es sich um einen Fehler des Übermittlungsunternehmens handelt, hindert ein Zustandekommen des Vertrages, wenn der Anbietende die Verspätung des Zugangs ohne schuldhaftes Zögern der Gegenseite anzeigt, § 149 S. 1 BGB. Eine Übermittlung vorab per Fax oder E-Mail wahrt die Annahmefrist nicht, wenn wie meistens bei gewerblichen Mietverhältnissen wegen einer beabsichtigten Festlaufzeit das gesetzliche Schriftformerfordernis der §§ 550, 126 BGB eingreift. Ggf. sollte die Absendung in Schriftform aber der Gegenseite vorab angekündigt werden, damit sich der Antragende nicht mehr darauf berufen kann, die Verzögerung bei der Übermittlung nicht gekannt zu haben. Kommt es dennoch zu einer Verzögerung der Übermittlung und reagiert der Antragende nicht unverzüglich, so kann der Vertrag noch nach § 149 S. 2 BGB zustande gekommen sein.

Als Antragender ist darauf zu achten, in Zweifelsfällen einer verspäteten Annahme selbst vorsorglich erneut die Annahme zu erklären. Dies kann ausdrücklich schriftlich oder durch schlüssiges Handeln erfolgen, indem man den Mietvertrag vollzieht. Für eine erneute schriftliche Annahmeerklärung ist es nach § 126 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB erforderlich, die eigene Vertragsausfertigung erneut zeitnah zu unterzeichnen und der Gegenseite zugehen zu lassen. Da dann keine Vertragsausfertigung auf der eigenen Seite verbliebe, wäre die Gegenseite aufzufordern, die andere Vertragsausfertigung zurückzusenden.

Für den Bereich des Mietrechts hat der BGH geklärt, dass die konkludente Annahme den Formerfordernissen des § 550 BGB genügt, da es auf die Einhaltung der äußeren Form ankomme (BGH NJW 2010, 1518; 2015, 2648). In Bezug auf die Rechtssicherheit, auch in Hinblick auf spätere Transaktionen, bei denen der Mietvertrag geprüft wird, ist das aber nur die zweitbeste Lösung. Denn wie das Urteil vom 24.02.2016 zeigt, erfordert die konkludente Annahme vom Erklärenden ein Erklärungsbewusstsein. Daran fehlte es aber vorliegend beim Vermieter. Denn dieser ging davon aus, bereits einen Vertrag schriftlich geschlossen zu haben und wollte mit der Involzugsetzung des Mietvertrags daher keine Annahmeerklärung abgeben. Als verspätet Annehmender darauf zu setzen, die Gegenseite werde die Fristproblematik schon erkannt haben und daher mit der Involzugsetzung des Vertrages das neue Angebot konkludent annehmen, ist daher riskant. Denn ob diese Hoffnung trägt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Der BGH hält es für möglich, dass ein Gericht bei fehlendem Erklärungsbewusstsein wegen des vermeintlichen Vertragsschlusses aus der Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben im Ergebnis dennoch zu einem wirksamen Vertragsschluss gelangt. Vorhersehbar ist die Anwendung dieser an der Einzelfallgerechtigkeit orientierten Grundsätze aber kaum.

Für den Mieter vorteilhafte Laufzeitklauseln sind auch in AGB wirksam möglich, da auch das gesetzliche Mietrecht keine gleichlange Bindung der Parteien an das Mietverhältnis verlangt. Der BGH hält die dem Mieter

vorteilhafte Klausel für wirksam, weil dieser im Gegensatz zum Vermieter das wirtschaftliche Risiko der Investition der Anlage auf dem Grundstück trage. Mieter sollten die Entscheidung daher nicht als Freibrief verstehen, ihre Interessen rücksichtslos in AGB durchzusetzen. Vielmehr hat der BGH betont, dass sich im vorliegenden Fall auch der Mieter langfristig (20 Jahre) gebunden und so dem Vermieter Planungssicherheit gewährt hat. Zu einseitigen Klauseln droht daher weiterhin die Unwirksamkeit aufgrund der AGB-Kontrolle.

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren Frau Dr. Liane Thau unter +49 30 884503-0 / lthau@goerg.de oder Herrn Dr. Christoph Otto unter +49 30 884503-0 / cotto@goerg.de an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90