

Aktuelle Rechtsprechung zu Gestattungsverträgen

Dr. Liane Thau
Dr. Christoph Martin Otto

Berlin, 21.05.2015

Der schuldrechtlichen Besicherung der Berechtigung von Betreibern für die Errichtung und den Betrieb von erneuerbaren Energieanlagen nebst Kabelrechten und Übergabestation kommt für die Betreiber und die finanzierenden Banken erhebliche Bedeutung zu. Deshalb lohnt ein regelmäßiger Blick auf die Entwicklung der Rechtsprechung. Nachfolgend werden aktuelle Präzisierungen festgehalten, die bei der Vorbereitung neuer Gestattungsverträge, der Prüfung bestehender Verträge und dem Entwurf etwaiger Nachträge Berücksichtigung finden sollten.

Schriftformerfordernis

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 30. April 2014 – XII ZR 142/12 – seine Rechtsprechung zur Wahrung der Schriftform insoweit zusammengefasst, als sich dafür aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunden die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses ergeben muss. In dieser Entscheidung ging es um die hinreichend bestimmbare Beschreibung des Vertragsgegenstandes, die – wie bereits aus ständiger Rechtsprechung bekannt – es einem Erwerber ermöglichen muss, den Vertragsgegenstand zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen. Dabei lässt der BGH zu, dass etwa verbleibende Zweifel an der Lage des Mietgegenstandes gegebenenfalls im Wege der Auslegung beseitigt werden, weil auch formbedürftige Vertragsklauseln aus seiner Sicht grundsätzlich der Auslegung zugänglich sind, wenn sie sich als unklar oder lückenhaft erweisen. Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäftes brauchen daher nicht bestimmend angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt.

Der BGH lässt zu, insoweit auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückzugreifen. Fehlt es daran jedoch, gibt es keine Gnade. Dann scheidet die Befristung des Vertrages daran, dass ein potentieller Erwerber anhand der Beschreibung des Gestattungsvertrages nicht zweifelsfrei feststellen kann, welche Flächen vermietet worden sind. § 550 BGB will nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann (vgl. dazu BGHZ 176, 301 m. w. N.). Der Erwerber soll sich nicht auf einen Mietvertrag einlassen müssen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich anders als erwartet darstellen. Ist das infolge formwidriger, z. B. nur mündlicher Abreden, gleichwohl der Fall, so hat er nach der gesetzlichen Konzeption des § 550 BGB die Möglichkeit, sich vorzeitig durch ordentliche Kündigung von dem Mietvertrag zu lösen. Diese Möglichkeit soll ihm auch nicht durch eine Schriftformheilungsklausel genommen werden, die an sich die Parteien dazu verpflichtet, den langfristigen Bestand des Mietverhältnisses sicherzustellen (BGH, NJW 2014, 1087).

Schriftformheilungsklauseln

Dass – siehe oben – ein Grundstückserwerber durch eine Schriftformheilungsklausel in einem Gestattungsvertrag nicht an einer ordentlichen Kündigung wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform gehindert wäre, heißt jedoch nicht, dass Schriftformheilungsklauseln im Rahmen der AGB-Kontrolle etwa als unwirksam angesehen würden. Vielmehr benachteiligen solche Klauseln den Vertragspartner des Verwenders nicht. Sie entsprechen im Hinblick auf die Regelung des § 550 BGB zum – relevanten – Zeitpunkt des Vertragsschlusses

ses einem berechtigten Bedürfnis beider Mietvertragsparteien. Ein zukünftiger Grundstückserwerber ist dabei regelmäßig Rechtsnachfolger des Verwenders der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, OLG Frankfurt am Main, 2 U 144/14, ZfIR 2015, 358, anhängig BGH, XII ZR 34/15.

Nach den Feststellungen des Oberlandesgerichtes sind Klauseln dieser Art jedenfalls im geschäftlichen Bereich nicht überraschend (§ 305 c Abs. 1 BGB), sondern werden inzwischen häufig vereinbart, insbesondere, da sie im Hinblick auf die Regelung des § 550 BGB einem berechtigten Bedürfnis beider Vertragsparteien entsprechen, die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform für den Mietvertrag und damit die vereinbarte Laufzeit sicherzustellen. Eine Verpflichtung beider Vertragspartner, im Verlauf des Vertragsverhältnisses getroffene Vereinbarungen in einer dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB genügenden Weise festzuhalten, sieht das Oberlandesgericht wegen der Bedeutung einer langfristigen vertraglichen Bindung eben jener Parteien nicht als unangemessen an. Sie benachteiligt jedoch – siehe oben – einen späteren Grundstückserwerber unangemessen, soweit dieser verpflichtet sein soll, von dem Voreigentümer formunwirksam getroffene und ihm daher gerade nicht bindende und ihm möglicherweise nicht bekannte Vereinbarungen nunmehr seinerseits in der gebotenen Schriftform abzuschließen. Er wäre an einer ordentlichen Kündigung auf der Grundlage eines solchen Formverstößes nicht gehindert. Solange aber die Verpflichtung darauf zielt, von ihm selbst mit dem Mieter getroffene Abreden formgerecht niederzulegen, gilt dies nicht. Deshalb verneint das Oberlandesgericht im Ergebnis auch eine Gesamtnichtigkeit der Klausel gegenüber allen Mietvertragsparteien.

Erbengemeinschaften als Vermieter

Auch hier ist Vorsicht geboten. Die präzise Beschreibung der Vertragsparteien ist der Weg der Wahl. Denn – so Hanseatisches Oberlandesgericht, Urteil vom 19. März 2014, 8 U 138/11 (Grundeigentum 2015, 378 ff.) – es genügt für die Wahrung der Schriftform des § 550 BGB nicht, wenn der Vermieter im Vertrag als „Erbengemeinschaft“ mit dem Zusatz eines Familiennamens bezeichnet wurde und dann nicht alle Unterschriften lesbar ausgewiesen wurden. Dass die unterzeichnenden Personen als Grundstückseigentümer Vermieter sein sollen, muss aus der Vertragsurkunde selbst eindeutig erkennbar sein.

Anforderungen an Nachträge

Zu den Anforderungen an Nachträge hat das Kammergericht Berlin in einem Beschluss vom 2. Juni 2014 – 8 U 179/13 (Grundeigentum 2014, 1270), festgehalten, dass ein zunächst mangels hinreichender Bezeichnung des Mietgegenstandes mit einem Formmangel des ursprünglichen Mietvertrages infizierter Vertrag durch Nachtrag geheilt ist, wenn und soweit die Parteien eines gewerblichen Mietvertrages dessen Änderung in einzelnen Punkten vereinbaren und unmissverständlich erklären, dass es im Übrigen bei den bisherigen Vereinbarungen bleiben soll (Auflockerungsrechtsprechung). Damit wird der bisherige Vertragsinhalt klar und unzweideutig in Bezug genommen und, soweit keine Änderungen vereinbart worden sind, zum Gegenstand der Nachtragsverträge gemacht. Aus der Gesamtheit der durch Bezugnahme zu einer gedanklichen Einheit verbundenen Vertragsurkunde ergibt sich dann der Inhalt des Vertrages. Für die Einhaltung der Schriftform ist es nicht erforderlich, dass schon die erste Vertragsurkunde selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllt. Vielmehr genügt es, wenn diese Voraussetzungen in der Änderungsvereinbarung gemeinsam mit der in Bezug genommenen ersten Vertragsurkunde erfüllt werden, zu allem bereits BGH, Urteil vom 29. April 2009, XII ZR 142/07 (NJW 2009, 2195).

Versteckte Änderungen in einer Annahmeerklärung

Vor Abschluss von Gestattungsverträgen und/oder Nachträgen dazu kommt es häufig zum Austausch von Vertragsdokumenten, bevor sich die Parteien über die letztlich anstehende Fassung einig geworden sind. Hierzu hat der BGH in einem Urteil vom 14. Mai 2014 – VII ZR 334/12 – (NJW 2014, 1100 ff.) festhalten, dass es die Grundsätze von Treu und Glauben erfordern, dass ein Empfänger eines Vertragsangebotes seinen davon abweichenden Vertragswillen in der Annahmeerklärung klar und unzweideutig zum Ausdruck bringt und gerade dies nicht der Fall sein kann, wenn der Empfänger eines solchen schriftlichen Angebotes anstelle des ursprünglichen Textes die von ihm vorgenommenen wesentlichen Änderungen mit gleichem Schriftbild so in den Vertragstext einfügt, dass diese nur äußerst schwer erkennbar sind, und zudem in einem Begleitschreiben den Eindruck erweckt, er habe das Angebot unverändert angenommen. ACHTUNG: In diesem Fall sind die versteckten Änderungen in der Annahmeerklärung unerheblich, der Vertrag kommt zu den Bedingungen des Angebotes zustande.

Legal Update

Die Änderungen können insbesondere bei Vertragsentwürfen untergehen, die als Textdateien ausgetauscht werden. Es bietet sich an, die Änderungen durch Einschalten des Änderungsmodus im Textverarbeitungsprogramm kenntlich zu machen.

Hinweis

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 Autorin Frau Dr. Liane Thau unter +49 30 884 503-187 oder lthau@goerg.de bzw. den Autoren Dr. Christoph Martin Otto unter +49 30 884 503-190 oder cotto@goerg.de an. Informationen zur Autorin 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