

ADVERTORIAL

Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen sind unwirksam

Mit seinem Urteil vom 27. September 2017 (BGH, Urt. v. 27.09.2017 – XII ZR 114/16) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass sog. Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen gegen die Vorschrift des § 550 BGB verstößen und daher unwirksam sind.

Gemäß § 550 BGB unterliegen Mietverträge mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr der Schriftform (§ 126 BGB). Wird diese nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen mit der Folge, dass dieser von jeder der Vertragsparteien (vorfristig) mit der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden kann.

Ein Mietvertrag mit einer vertraglich vereinbarten Fest- bzw. Restlaufzeit von beispielsweise 10 Jahren kann dann mit einer Frist von 6 bis 9 Monaten beendet werden. Fallstricke für Schriftformverstöße ergeben sich schnell: Die Schriftform erfordert sämtliche vertragswesentliche Absprachen in den Mietvertrag sowie eventuellen Nachträgen und Zusatzabsprachen in Schriftform aufzunehmen. Die Schriftform betrifft insbesondere auch die korrekte Unterzeichnung des Mietvertrages, etwa in Fällen, in denen ein Vertreter unterschreibt, wie auch das Zustandekommen des Vertrages selbst: So kann ein Schriftformmangel bereits darin begründet sein, dass die Gegenpartei das Vertragsangebot „verspätet“ unterschreibt und zurückschickt.

Um den strengen gesetzlichen und von der Rechtsprechung laufend weiter ausdifferenzierten Anforderungen nachzukommen, werden in langfristigen Mietverträgen häufig sog. Schriftformheilungsklauseln verwendet. Diese besagen sinngemäß, dass sich die Vertragsparteien an die gesetzliche Schriftform halten wollen und sie sich dazu verpflichten, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen, um der gesetzlichen Schriftformerfordernis zu entsprechen, und keine

der Parteien unter Berufung auf einen Schriftformmangel den Mietvertrag vorzeitig kündigen werde.

Nachdem der Bundesgerichtshof vor längerer Zeit bereits entschieden hat, dass solche Klauseln gegenüber einem Erwerber eines vermieteten Grundstückes keine Wirkung entfalten können, dieser an einer Kündigung also nicht gehindert ist (siehe BGH, Urt. v. 22.01.2014 – XII ZR 68/10), überrascht das nun vorliegende Urteil nicht unbedingt. Gleichwohl dürften die Konsequenzen für die Vertragspraxis und die Immobilienwirtschaft beachtlich sein, wobei sich die Dynamik aus unterschiedlichen Interessenslagen ergeben kann. Je nachdem ob die Vertragsregelungen, insbesondere der Mietzins, für den Vermieter oder den Mieter günstig sind, erweist sich die Möglichkeit einer schriftformmangelbedingten vorzeitigen ordentlichen Kündigung als Chance für die eine und zugleich als Risiko für die andere Vertragspartei.

In jedem Fall hat der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung eine bislang bei der kündigungswilligen Vertragspartei bestehende Unsicherheit über die Relevanz einer Schriftformheilungsklausel nun mit begrüßenswerter Klarheit ausgeräumt und hierdurch Rechtssicherheit geschaffen. Wie der BGH in seiner Entscheidung klarstellt, kann einer ordentlichen Kündigung dann zwar noch der Einwand des Verstoßes gegen Treu und Glauben nach § 242 BGB entgegengehalten. Dieser allgemeine Rechtsgedanke ist aber stets zu beachten.

Kontakt für weitergehende Infos:

Philipp Zschaler
Rechtsanwalt | Partner
BDO Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, 10787 Berlin
Katharina-Heinroth-Ufer 1
Telefon: +49 30 885 722-506
philipp.zschaler@bdolegal.de

BARBARA HOOFE

Rechtsanwältin für Erbrecht, rechtliche Vorsorge und Elternunterhalt

„Eine umfassende Beratung bei Vorsorgevollmachten ist sinnvoll und notwendig“

Sehr gut und informativ zum Thema Vorsorgevollmachten sind Broschüren des Bundesministeriums für Justiz und des Bayerischen Staatsministeriums für Justiz. Im Übrigen gibt es eine Fülle an Formularen und Hinweisen im Internet. Insgesamt kann man sich damit sicherlich vorinformieren.

Allerdings sollte man im Hinblick auf die weitreichenden Folgen der Bevollmächtigung große Umsicht bei der Erstellung der Vorsorgevollmacht walten lassen. Der Bevollmächtigte kann später über das Vermögen des

Vollmachtgebers verfügen und Entscheidungen über dessen ärztliche Behandlungen treffen. Und falls er auch eine Patientenverfügung umsetzen soll, sogar Entscheidungen zum Versterben des Vollmachtgebers treffen. Die Tragweite der Vollmachten wird häufig bei deren Erstellung nicht bedacht. Bei solch elementaren Fragen sollte man sich in jedem Fall vorher beraten lassen. Die Beratung sollte durch Anwälte, Notare oder geschulte berechnete Beratungsstellen wie Betreuungsbehörden oder Betreuungsvereine erfolgen.

„Ohne Vorsorgevollmacht setzt das Amtsgericht immer einen Betreuer ein“



Fast 10.000 Menschen sterben jährlich bei Unfällen zu Hause. Die Zahl der Verletzten ist noch weitaus höher.

Foto: iStock

Plötzlich ein Betreuungsfall

VORSORGEVOLLMACHT Nach einem Unfall oder schwerer Krankheit ist die Vorsorgevollmacht enorm wichtig. Viele denken zu spät daran

Es kann jeden treffen: Eine unerwartet auftretende Krankheit, ein Unfall – und schon kann man über die wichtigen Dinge im Leben nicht mehr selbst entscheiden. Falls der Betroffene dann keine Vorsorgevollmacht hat, setzt das Amtsgericht für einen Betroffenen immer einen Betreuer ein. Und das möglicherweise auch dann, wenn es sich um den eigenen Lebenspartner handelt.

Wer verhindern möchte, dass ein gesetzlicher Betreuer über das Betreuungsgericht eingesetzt werden muss, der sollte sich rechtzeitig um eine Vorsorgevollmacht kümmern. Die Rechtsanwältinnen Christine Vandrey und Barbara Hoofe von der gleichnamigen Berliner Kanzlei erläutern im Gespräch, worauf es bei der Vorsorgevollmacht ankommt.

Was ist bei einer Vorsorgevollmacht zu beachten?

Christine Vandrey: Zur Regelung der Vermögens- und der Personensorge wird in der Vorsorgevollmacht festgelegt, welche Rechte und Pflichten der oder die Bevollmächtigte hat. Die Auswahl des Bevollmächtigten sollte sorgfältig überlegt werden, da er später weitreichende Verfügungsgewalt in den Angelegenheiten des Vollmachtgebers hat. Eheleute unterliegen häufig dem Irrtum, dass sie ohne Vorsorgevollmacht füreinander handeln dürfen. Das ist nicht so.

Benötigt diese eine bestimmte Form?

Barbara Hoofe: Nein, aber es ist sinnvoll, eine Vorsorgevollmacht schriftlich zu errichten und zu unterschreiben – und zwar in getippter Form. Eine notarielle Vorsorgevollmacht ist nur für bestimmte Rechtsgeschäfte wie zum Beispiel Grundstücksgeschäfte notwendig. Banken bevorzugen ihre eigenen Kontovollmachten.

Gelten eigentlich mündlich erteilte Vollmachten?

Christine Vandrey: Eine mündlich erteilte Vollmacht ist gültig, aber nicht sinnvoll. Bei einer mündlich erteilten Vollmacht ergeben sich naturgemäß Schwierigkeiten, da der Bevollmächtigte nicht nachweisen kann, dass er bevollmächtigt ist. Zum Beispiel Behörden, Krankenkassen oder Ärzte verlangen zum Nachweis der Bevollmächtigung die Vorlage einer schriftlichen, vom Vollmachtgeber unterschriebenen Vorsorgevollmacht.

Dürfen auch mehr als eine Person bevollmächtigt werden?

Barbara Hoofe: Ja, das ist möglich. Manchmal ist es auch sinnvoll, dass mehrere Personen bevollmächtigt werden. Es kann sein, dass eine Person die Vollmacht nicht ausüben kann. Dann ist es wichtig, dass es einen Ersatzbevollmächtigten gibt. Wichtig ist, dass die Kompetenzen und die Reihenfolge der bevollmächtigten Personen im Vorfeld festgelegt werden.

Was passiert, wenn sich diese Personen in elementaren Fragen nicht einigen?

Christine Vandrey: Für diesen Fall sollte man vorsorgen. Man kann eine Vereinbarung für das Innenverhältnis treffen, in der die Reihenfolge, in der die Bevollmächtigten handeln dürfen, festgelegt ist. In dieser Vereinbarung wird auch geregelt, was in Konfliktfragen zu geschehen hat, also zum Beispiel wer der Bevollmächtigte ist, dessen Entscheidung gilt. Hat man keine Regelungen getroffen, kann die Uneinigkeit der Bevollmächtigten untereinander dazu führen, dass die Vollmachten nicht ausgeübt werden können und doch vom Betreuungsgericht eine rechtliche Betreuung angeordnet werden muss.

Christine Vandrey (links) Barbara Hoofe und kennen sich in Vollmachten- und Erbrechtsthemen bestens aus



Bei Vollmachten gibt es auch immer eine Missbrauchsgefahr, zum Beispiel beim Thema Schenkungen. Wie sind diese Missbräuche auszuschließen?

Barbara Hoofe: Diese Missbräuche kann man zum einen durch eine Kontrollvollmacht ausschließen. Es wird ein weiterer Bevollmächtigter eingesetzt, der den ursprünglichen Bevollmächtigten

kontrolliert und überwacht. Besonders in Vermögensangelegenheiten kann die Kontrollvollmacht sinnvoll sein. Ferner kann man in der Vollmacht selbst die Befugnisse des Bevollmächtigten einschränken und beispielsweise Schenkungen nur in einem bestimmten Rahmen gestatten. Wenn es jedoch keinen Kontrollbevollmächtigten gibt, werden zum Beispiel unberechtigte Schenkungen häufig erst entdeckt, wenn der Vollmachtgeber verstorben ist und die Erben eine unerlaubte Weitergabe von Geld oder Immobilien feststellen. Oft ist es dann schwierig, diese Gegenstände zurückzuerhalten, da man nicht mehr nachweisen kann, dass diese Schenkungen ohne das Wissen des Vollmachtgebers erfolgten.

Wann erlischt eine Vollmacht und sollte sie über den Tod hinaus erklärt werden?

Christine Vandrey: Deutsche Gerichte haben entschieden, dass die Vorsorgevollmacht mit dem Tod endet, wenn nichts anderweitiges in der Vollmacht geregelt ist. Eine Bevollmächtigung über den Tod hinaus kann sinnvoll sein, um zeitnah nach Versterben des Vollmachtgebers die Wohnung, den Telefonanschluss und Strom und Gas kündigen zu können und so unnötige Kosten zu vermeiden.

Die Erben selbst sind erst handlungsfähig, wenn sie ihre Erbenstellung durch ein eröffnetes Testament oder einen Erbschein nachgewiesen haben, was geraume Zeit in Anspruch nehmen kann. Es kommt aber immer wieder zu Problemen zwischen dem über den Tod hinaus Bevollmächtigten und den Erben, wenn diese den Eindruck haben, dass er nach dem Tod des Vollmachtgebers unberechtigte Vermögensverfügungen getroffen hat. **FTF**

Martin Sundermann Rechtsanwalt | Fachanwalt für Arbeitsrecht



ERFAHRUNG UND ENGAGEMENT IM ARBEITSRECHT

Jeder Rechtsfall ist anders und bedarf einer individuellen Lösung. Mit Kompetenz und zeitnah kümmern ich mich daher um jede Anfrage persönlich.

Seit 25 Jahren verrete ich Arbeitgeber und -nehmer und unterstehe als Fachanwalt für Arbeitsrecht permanenter Fortbildung. Ich bin gerichtlich und außergerichtlich tätig u.a. bei:

- Abmahnung, Kündigung
- Aufhebungsvertrag und Abfindung
- Betriebsübergang und -stilllegung
- Zahlungsverzug/Insolvenz des Arbeitgebers

- Versetzung, Eingruppierung, Einstufung
- Diskriminierung und Mobbing
- Für Betriebsräte bei anstehender Wahl, bei Betriebsvereinbarungen, vor der Einigungsstelle oder vor Gericht.

Selbstverständlich werden die zu erwartenden Kosten und der mögliche Gewinn transparent dargelegt, alle Möglichkeiten der Kostenübernahme ausgelotet.

Bei einem Besuch unter www.rasundermann.de erfahren Sie mehr. Auf Anwalt.de lesen Sie Rezensionen von zufriedenen Kunden.

Kurfürstenstraße 114
10787 Berlin-Schöneberg

Telefon 030/21 28 07-0
Telefax 030/21 28 07-10

E-Mail RASundermann@t-online.de
Web www.rasundermann.de

Dann erbt eben alles mein Hund

TESTAMENT Um das Vererben und Erben gibt es einige Irrtümer. Fest steht jedenfalls: Tiere können nicht bedacht werden

Ein handgeschriebenes Testament ist genauso wirksam wie ein notariell errichtetes Testament, wenn es formell richtig erstellt wurde. Weiterhin sollten folgende Punkte beachtet werden: Es muss wenigstens ein Erbe im Testament benannt werden. Oft handelt es sich nur um eine Auflistung diverser Personen, denen der Erblasser bestimmte Geldsummen oder Wertgegenstände hinterlassen hat. Dann ist unklar, wer eigentlich Erbe ist und wer Vermächtnisnehmer. Es sollten rechtlich korrekte Formulierungen gewählt werden (Juristendeutsch ist keine Umgangssprache). Das verhindert Erbstreitigkeiten.

In Deutschland können nur natürliche Personen, also Menschen oder juristische Personen (Vereine, Gesellschaften usw.) etwas erben. Nach dem Gesetz sind ein Hund oder ein Haustier Sachen und können deshalb nicht Erben werden. Wenn man einem Tier etwas zu Gute kommen lassen möchte, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Man kann eine Einrichtung oder eine Person als

Erben einsetzen, die dazu verpflichtet wird, sich um das Tier zu kümmern. Diese Person erhält im Testament bestimmte Auflagen. Wenn man möchte, dass kontrolliert wird, ob die Auflagen auch erfüllt werden, kann man auch einen Testamentsvollstrecker einsetzen, der dann die Umsetzung überwacht.

Will man mit einem Testament erreichen, dass jemand sich in einer bestimmten Art und Weise verhält, kann man zwar versuchen, dies über Verfügungen zu erreichen. Ein Testament dient jedoch nicht dazu, quasi aus dem Grab heraus den Überlebenden von Handlungen abzuhalten oder zu steuern. Am ehesten kann der Verstorbene durch Auflagen, die durch einen Testamentsvollstrecker umgesetzt werden, auf die Überlebenden einwirken. Grundsätzlich ist man frei, die gesetzlichen Erben von der Erbfolge auszuschließen und sie so zu enterben. Dieses Recht wird nur durch das Pflichtteilsrecht eingeschränkt, das für bestimmte Familienmitglieder gilt. **FTF**