

Lösen Sie folgenden Fall zur Schriftform des § 550 BGB¹!

"Sehr geehrter Herr Ast,

nachdem wir bis heute von Ihnen keinen neuen, geänderten Mietvertrag erhalten haben, erlauben wir uns den mündlich geschlossenen Mietvertrag mit 5 jähriger Laufzeit schriftlich zu bestätigen.

.....

(es folgt der Vertragstext

.....

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Richardi

Unterhalb dieser (Original)Unterschrift des Vermieters befindet sich der unstreitig in dessen Gegenwart vom Mieter handschriftlich gefertigte und original unterschriebene Zusatz"

„Akzeptiert mit Gegenzeichnung"

Anton Ast, 26.3.98

Ist der Mietvertrag ordentlich kündbar ?

Lösung: Der Vertrag wäre nur dann ordentlich kündbar, wenn er auf unbestimmte Zeit geschlossen worden wäre, da bei wirksam befristeten Verträgen eine vorzeitige Beendigung nur durch außerordentliche Kündigung möglich ist.

Die Befristung eines Mietvertrags von mehr als 1 Jahr bedarf aber für ihre Wirksamkeit der Schriftform des § 550 S.1 BGB; anderenfalls gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen, § 550 S.2 BGB.

Der Wahrung der Schriftform könnte entgegenstehen, dass die Nachtragsvereinbarung im Schreiben des Vermieters an den Mieter niedergelegt ist, auf das der Mieter - unterhalb der Unterschrift des Vermieters - eine mit seiner Unterschrift versehene Einverständniserklärung gesetzt hat.

Dennoch hat der BGH in Abkehr von RGZ 105, 60 [62] zu Recht die Wahrung der Schriftform und damit die Wirksamkeit der Befristung bejaht.

Unterschreibt der Vermieter den Vertragsentwurf und sendet er ihn dem Mieter zur Unterschrift zu, handelt es sich in diesem Stadium lediglich um ein Vertragsangebot. Die Unterschrift des Mieters stellt dann die Annahmeerklärung dar, und zwar unabhängig davon, ob sie mit einem die Annahme bekräftigenden Zusatz (hier: "akzeptiert mit Gegenzeichnung") versehen ist oder nicht, weil auch die bloße Unterschrift den gleichen Erklärungsinhalt hat.

¹ vgl. BGH Urteil vom 14.07.2004, Az.: XII ZR 68/02; Pressemitteilung in ZGS 2004, 327

Befindet sich diese Unterschrift aber wie üblich rechts neben oder gar unter der Unterschrift des Vermieters, deckt dessen Unterschrift aufgrund ihrer räumlichen Anordnung nur sein eigenes Angebot und nicht zugleich die in der Unterschrift des Mieters zu sehende Annahmeerklärung, und zwar um so weniger, als sich zumeist aus der beigefügten Datumsangabe ergeben wird, dass es sich bei der Unterschrift des Mieters um eine später abgegebene Erklärung handelt.

Aus diesem Grund hat das Reichsgericht die Form als nicht gewahrt angesehen.

Die Auffassung des Reichsgerichts ist aber jedenfalls für § 550 BGB nicht überzeugend.

Zwar reicht ein Briefwechsel, etwa die Übersendung eines Angebots und die Rücksendung einer Annahmeerklärung, zur Wahrung der Schriftform im Sinne des § 550 S.1 BGB nicht aus, weil sich die Willensübereinstimmung der Parteien dann nicht aus einer, sondern erst aus der Zusammenfassung zweier Urkunden ergibt². Hier befinden sich aber die Unterschriften beider Parteien auf ein- und derselben Urkunde.

Der von § 550 BGB in erster Linie bezweckte Schutz eines späteren Grundstückserwerbers (§ 566 BGB!) rechtfertigt diese strenge Auffassung nicht.

Für die in § 550 BGB vorgeschriebene Schriftform genügt es, wenn ein späterer Grundstückserwerber aus einer einheitlichen Urkunde ersehen kann, in welche langfristigen Vereinbarungen er nach §§ 578 I, 566 gegebenenfalls eintritt, nämlich dann, wenn diese im Zeitpunkt der Umschreibung des Grundstücks (noch) bestanden. Es ist aber nicht ersichtlich, dass er dies einer Urkunde, die sowohl das unterschriebene Angebot der einen als auch die darunter befindliche unterschriebene (uneingeschränkte) Annahmeerklärung der anderen Partei enthält, weniger zuverlässig entnehmen könnte als einem von beiden Parteien am Ende des Textes unterzeichneten Vertrag³.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Unterschriften der Parteien hier die in der Urkunde niedergelegten Abreden decken, die vereinbart sind, sei es durch wechselseitige Unterzeichnung der Urkunde, sei es durch vorausgegangene mündliche Einigung. Der vom Mieter seiner Unterschrift vorangestellte Zusatz "akzeptiert mit Gegenzeichnung" ist insoweit unschädlich, weil er nichts anderes bedeutet als was auch seine bloße Unterschrift ohne jeden Zusatz bedeutet hätte.

Anmerkung: Der BGH hat sich zu Recht von der Rechtsprechung des Reichsgerichts abgewandt, da die strikte Befolgung dieser zur Folge, dass eine unübersehbare Zahl schriftlicher Mietverträge der Form nicht genügen würde.

² vgl. BGH NJW 2001, 221 [223]

³ vgl. auch ECKERT NZM 2001, 409 [410]

BGH Beschluss vom 09.06.2004, Az.: VIII ZR 86/04 = NJW 2004, 2901

Assessor F.⁴ ist seit Sommer 2001 als freier Mitarbeiter bei Rechtsanwalt B. beschäftigt. Er bearbeitet die ihm übertragenen Sachen innerhalb der Kanzlei selbständig, tritt aber vor Gericht nicht auf und unterzeichnet auch keine Schriftsätze oder Schreiben. In den Assessor F. übertragenen Sachen überlässt Rechtsanwalt B. dem Assessor F. auch die Arbeiten, die er in "eigenen" Sachen selbst durchführt.

Rechtsanwalt B. weist nun im vorliegenden Fall den Assessor F. an, eine Frist zu berechnen und persönlich in den Fristenkalender einzutragen. Assessor F. vertut sich bei der Berechnung um genau eine Woche. Deswegen wird die Frist versäumt.

Ist der Antrag auf Wiedereinsetzung erfolgreich ?

Nach § 233 ZPO ist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nur bei unverschuldeter Fristversäumung eröffnet.

Die Versäumung der Frist beruht auf dem Verschulden von Assessor F., der sich bezüglich des Ablaufs der Frist um eine Woche. Fraglich war nun, ob das Verschulden von Assessor F. gemäß **§ 85 II ZPO** dem Verschulden der Partei gleichsteht.

Bedient sich der Rechtsanwalt bei der Bearbeitung eines Rechtsstreits eines angestellten *Rechtsanwalts*, so gilt folgende Unterscheidung:

- Die Partei muss sich das Verschulden des angestellten Anwalts gem. § 85 II ZPO wie eigenes zurechnen lassen, wenn diesem der Rechtsstreit vom prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt zur selbständigen Bearbeitung übergeben worden ist. Denn in diesem Fall gilt der angestellte Rechtsanwalt als Vertreter des Prozessbevollmächtigten und damit der Partei selbst.
- Bestand dagegen seine Aufgabe nur aus vorbereitenden und unselbständigen Tätigkeiten, kann sein Verschulden dem Prozessbevollmächtigten bzw. der Partei ebenso wenig zugerechnet werden wie das von Büropersonal (BGH NJW-RR 1992, 1019; BGH NJW 1974, 1511).

Für einen nichtanwaltlichen, *voll juristisch ausgebildeten (freien) Mitarbeiter* des Bevollmächtigten gilt nichts anderes (Zöller/Vollkommer, ZPO, § 85 Rn. 19).

Der Grundsatz, dass das Verschulden eines Vertreters der Partei ohne Entlastungsmöglichkeit wie eigenes zuzurechnen ist, würde ausgehöhlt, wenn es der Prozessbevollmächtigte in der Hand hätte, die selbständige Bearbeitung der Sache einem anderen zu übertragen und damit sich und seine Partei weitgehend aus der Verantwortung für Versäumnisse zu ziehen.

Assessor F. hat die ihm übertragene Sache innerhalb der Kanzlei des prozessbevollmächtigten Rechtsanwalts - wie üblich - selbständig bearbeitet. Ihm sind auch die Arbeiten überlassen worden, die der Prozessbevollmächtigte der Klägerin sonst selbst durchführt. Dementsprechend hat Assessor F. die Schriftsätze der Klägerin verfasst und die Fristen des Verfahrens berechnet und notiert.

Bei den Assessor F. übertragenen Aufgaben handelt es sich mithin um einen wesentlichen Teil des anwaltlichen Pflichtenkreises. Assessor F. ist deshalb als Unterbevollmächtigter und damit als Bevollmächtigter im Sinne des § 85 II ZPO anzusehen.

Ergebnis: Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist somit nicht eröffnet.

⁴ Bezeichnung des Juristen nach bestandenem Zweiten Staatsexamen

**Änderung der Zivilprozessordnung durch das Erste Justizmodernisierungsgesetz
- In Kraft getreten am 01.09.2004 -**

1. Aufsätze:

*HUBER, „Erstes Gesetz zur Modernisierung der Justiz, Änderungen der ZPO“
(JuS 2004, Heft 10, 873 ff.)*

*KNAUER/WOLF, „Zivilprozessuale und strafprozessuale Änderungen durch das Erste Justizmodernisierungsgesetz – Teil 1: Änderungen der ZPO“
(NJW 2004, Heft 40, 2857 ff.)*

2. Die wichtigsten Änderungen der ZPO im Überblick:

§ 15 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Wenn sie einen solchen Wohnsitz nicht hatten, haben sie ihren allgemeinen Gerichtsstand beim Amtsgericht Schöneberg in Berlin.“

§ 47 wird wie folgt geändert:

a) *Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.*

b) *Es wird folgender Absatz 2 angefügt:*

„(2) Wird ein Richter während der Verhandlung abgelehnt und würde die Entscheidung über die Ablehnung eine Vertagung der Verhandlung erfordern, so kann der Termin unter Mitwirkung des abgelehnten Richters fortgesetzt werden. Wird die Ablehnung für begründet erklärt, so ist der nach Anbringung des Ablehnungsgesuchs liegende Teil der Verhandlung zu wiederholen.“

Dem § 91 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Zu den Kosten des Rechtsstreits im Sinne von Absatz 1 gehören auch Kosten, die die obliegende Partei der unterlegenen Partei im Verlaufe des Rechtsstreits gezahlt hat.“

Dem § 91a Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Dasselbe gilt, wenn der Beklagte der Erledigungserklärung des Klägers nicht innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen seit der Zustellung des Schriftsatzes widerspricht, wenn der Beklagte zuvor auf diese Folge hingewiesen worden ist.“

§ 159 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Für die Protokollführung kann ein Urkundsbeamter der Geschäftsstelle zugezogen werden, wenn dies auf Grund des zu erwartenden Umfangs des Protokolls, in Anbetracht der besonderen Schwierigkeit der Sache oder aus einem sonstigen wichtigen Grund erforderlich ist.“

§ 181 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Ist die Zustellung nach § 178 Abs. 1 Nr. 3 oder § 180 nicht ausführbar, kann das zuzustellende Schriftstück auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, in dessen Bezirk der Ort der Zustellung liegt, niedergelegt werden.“

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Wird die Post mit der Ausführung der Zustellung beauftragt, ist das zuzustellende Schriftstück am Ort der Zustellung oder am Ort des Amtsgerichts bei einer von der Post dafür bestimmten Stelle niederzulegen.“

Dem § 234 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Frist beträgt einen Monat, wenn die Partei verhindert ist, die Frist zur Begründung der Berufung, der Revision, der Nichtzulassungsbeschwerde, der Rechtsbeschwerde oder der Beschwerde nach §§ 621e, 629a Abs. 2 einzuhalten.“

§ 269 Abs. 3 Satz 3 wird wie folgt geändert:

a) Das Wort „unverzüglich“ wird gestrichen.

b) Der Punkt am Satzende wird durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„dies gilt auch, wenn die Klage nicht zugestellt wurde.“

§ 278 Abs. 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Ein gerichtlicher Vergleich kann auch dadurch geschlossen werden, dass die Parteien dem Gericht einen schriftlichen Vergleichsvorschlag unterbreiten oder einen schriftlichen Vergleichsvorschlag des Gerichts durch Schriftsatz gegenüber dem Gericht annehmen. Das Gericht stellt das Zustandekommen und den Inhalt eines nach Satz 1 geschlossenen Vergleichs durch Beschluss fest. § 164 gilt entsprechend.“

Dem § 284 werden folgende Sätze angefügt:

„Mit Einverständnis der Parteien kann das Gericht die Beweise in der ihm geeignet erscheinenden Art aufnehmen. Das Einverständnis kann auf einzelne Beweiserhebungen beschränkt werden. Es kann nur bei einer wesentlichen Änderung der Prozesslage vor Beginn der Beweiserhebung, auf die es sich bezieht, widerrufen werden.“

§ 307 wird wie folgt gefasst:

Erkennt eine Partei den gegen sie geltend gemachten Anspruch ganz oder zum Teil an, so ist sie dem Anerkenntnis gemäß zu verurteilen. Einer mündlichen Verhandlung bedarf es insoweit nicht.“

Dem § 310 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Dasselbe gilt bei einem Urteil, das den Einspruch gegen ein Versäumnisurteil verwirft (§ 341 Abs. 2).“

§ 320 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Über den Antrag ist mündlich zu verhandeln, wenn eine Partei dies beantragt.“

§ 321a Abs. 5 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Ist die Rüge begründet, so hilft ihr das Gericht ab, indem es den Prozess fortführt, soweit dies auf Grund der Rüge geboten ist.“

Dem § 331 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Eine Entscheidung ohne mündliche Verhandlung ist auch insoweit zulässig, als das Vorbringen des Klägers den Klageantrag in einer Nebenforderung nicht rechtfertigt, sofern der Kläger vor der Entscheidung auf diese Möglichkeit hingewiesen worden ist.“

Nach § 411 wird folgender § 411a eingefügt:

„§ 411a, Verwertung von gerichtlichen Sachverständigengutachten“

„Die schriftliche Begutachtung kann durch die Verwertung eines gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachtens aus einem anderen Verfahren ersetzt werden.“

§ 511 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Das Gericht des ersten Rechtszuges lässt die Berufung zu, wenn

1. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und
 2. die Partei durch das Urteil mit nicht mehr als sechshundert Euro beschwert ist.
- Das Berufungsgericht ist an die Zulassung gebunden.“

§ 524 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden die Wörter „eines Monats nach der Zustellung der Berufungsbegründungsschrift“ ersetzt durch die Wörter

„der dem Berufungsbeklagten gesetzten Frist zur Berufungserwiderung“.

b) Folgender Satz wird angefügt:

„Diese Frist gilt nicht, wenn die Anschließung eine Verurteilung zu künftig fällig werdenden wiederkehrenden Leistungen (§ 323) zum Gegenstand hat.“