

BGB AT

Einheit 6:
Formfragen

Mietwucher?



BM der Justiz und für Verbraucherschutz ✓
@BMJV_Bund



"Ich will **#Mietwucher** deutlich stärker bekämpfen. Mieter sollen sich besser gegen stark überhöhte Mieten wehren können", sagt BM Christine Lambrecht im Interview mit der **@noz_de #Miete**

- Für die Wohnraummiete wird vertreten, dass ein (objektives) Missverhältnis bereits bei einer Überschreitung der **üblichen** Miete um 50% anzunehmen ist
 - Ausführlich *Armbrüster* in MünchKommBGB, 2018, § 138 Rn. 147 m.w.N.
- Siehe auch § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB: Wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten **für die Vermietung von Räumen zum Wohnen** oder damit verbundene Nebenleistungen, Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Warum Form?



Transparenz

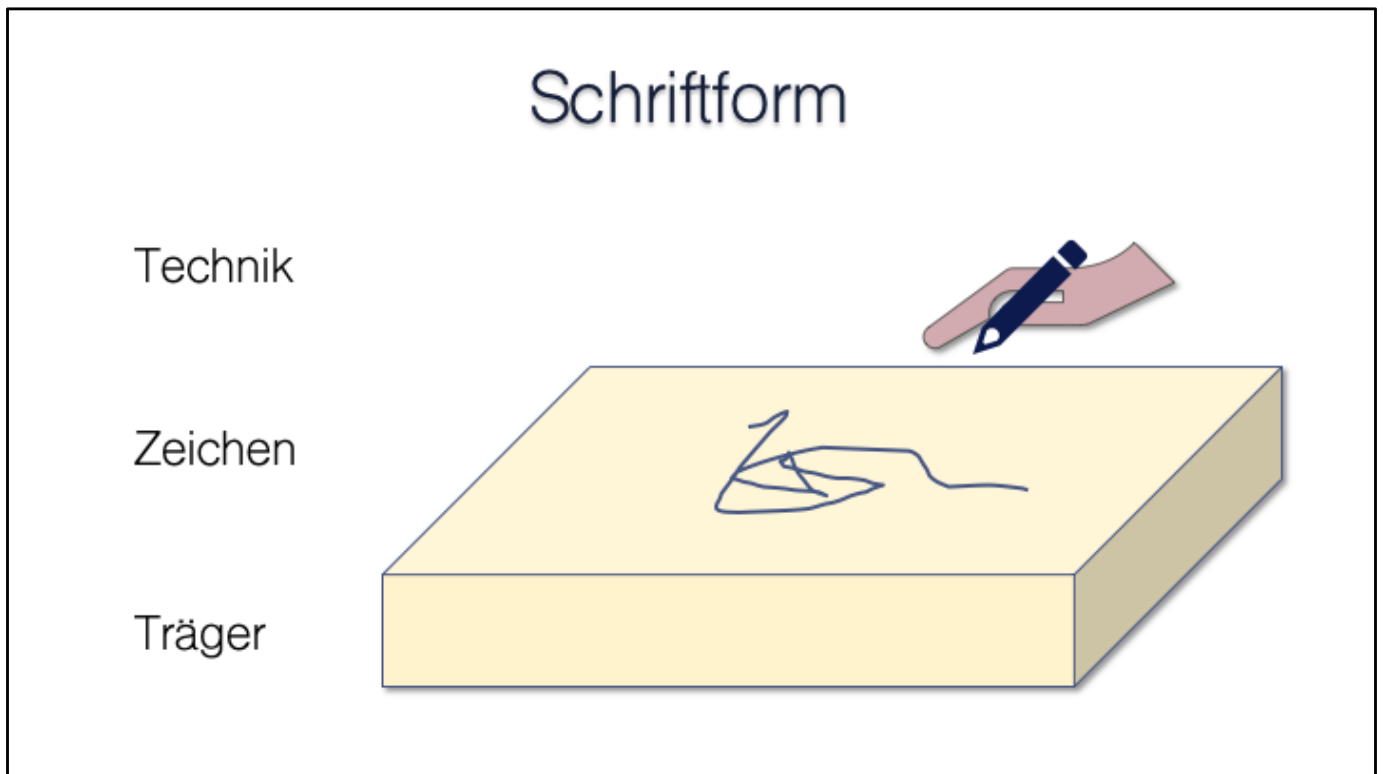


Warnung



Dokumentation

- Funktionen von Formanforderungen:
 - Transparenz: Es soll klar sein, was erklärt wird und worauf sich der Empfänger der Erklärung womöglich einlässt
 - Warnung: Der Erklärende und ggf. die Erklärungsempfängerin sollen sich die Vornahme des Rechtsgeschäfts gut überlegen
 - Dokumentation: Für den Fall später auftretender Streitigkeiten sollen Rechtstatsachen möglichst feststehen
- Wo das Gesetz keine oder nur schwache Formanforderungen vorsieht, lassen sich Formerfordernisse auch rechtsgeschäftlich bestimmen, § 127 BGB



- Die Schriftform setzt nach § 126 Abs. 1 und 2 BGB voraus:
 - Urkundsträger: Es muss nicht Papier sein!
 - Namensschriftzug (oder notariell beglaubigtes Handzeichen)
 - Eigenhändige *Unterschrift(en)*, bei Verträgen auf derselben Urkunde
- Mehrblättrige Urkunden:
 - Eine Unterzeichnung auf der letzten Seite genügt
 - Ob die davor gesetzten Seiten zur Urkunde gehören, ist eine Beweisfrage
- Beispiele für gesetzliche Anordnung der Schriftform:
 - Verbraucherdarlehensverträge, § 492 Abs. 1 BGB
 - Kündigung oder Auflösung eines Arbeitsvertrags, § 623 BGB
 - Kündigung eines Bauvertrags, § 650h BGB
 - Bürgschaftserklärung, § 766 S. 1 BGB
 - Abtretung einer Hypothekenforderung, § 1154 Abs. 1 S. 1 BGB
- Siehe auch: Eigenhändiges Testament nach §§ 2231 Nr. 2, 2247 Abs. 1 BGB
 ≠ Schriftform!

Schriftformklauseln

Änderungen dieses Vertrags
bedürfen der Schriftform.

Die Änderung dieser Klausel
bedarf der Schriftform.

Mündliche Aufhebung
der Klausel möglich.
Zudem § 305b BGB.

§ 307 BGB

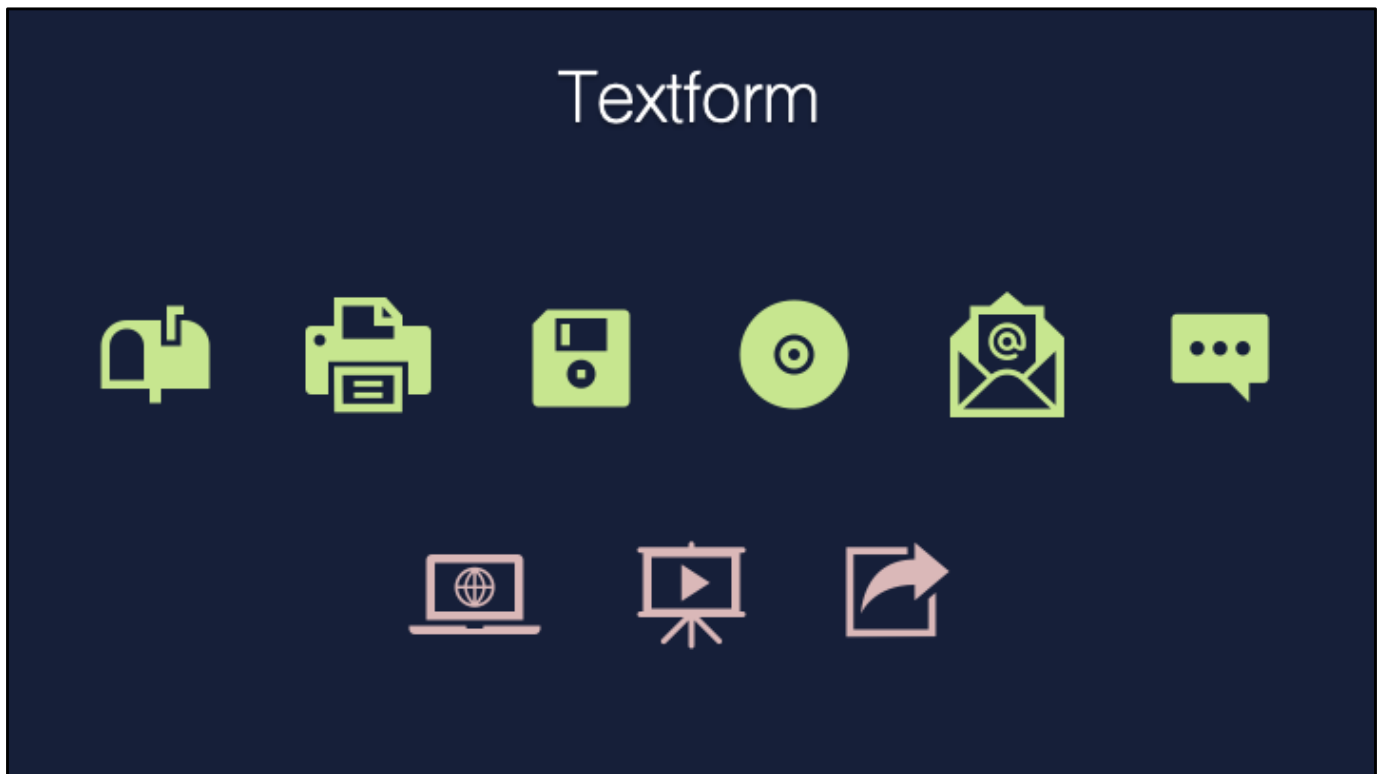
§ 309 Nr. 13 lit. b) BGB

- Kritik an der Unterscheidung zwischen *einfachen* und *doppelten* Schriftformklauseln:
 - Bei unvoreingenommener Auslegung möchte schon die einfache Schriftformklausel nicht mündlich geändert werden
 - Wäre es anders, müsste es möglich sein, die Verdoppelung der Schriftformklausel ebenfalls mündlich aufzuheben

Elektronische Form



- Entscheidender Prüfstein für die elektronische Form nach § 126a BGB ist die sog. qualifizierte elektronische Signatur
 - Europäische eIDAS-Verordnung Nr. 910/2014 (elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt)
 - § 17 Vertrauensdienstegesetz (VDG)
 - Das Signaturgesetz (SigG) wurde mit Wirkung vom 29. Juli 2017 aufgehoben!
- Kerngedanke: Eindeutige Zuordnung einer Signatur zu einer Person, z.B. über das PostIdent-Verfahren oder ein beA-Endgerät
- Elektronische Form als Parallele zur Schriftform:
 - Nach § 126 Abs. 3 BGB steht die elektronische Form grundsätzlich der Schriftform gleich
 - § 371a ZPO: Private elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur werden wie Urkunden behandelt → Anwendung der §§ 415 ff. ZPO
- In bestimmten Fällen ist die elektronische Form ausgeschlossen:
 - Kündigung oder Auflösung eines Arbeitsvertrags, § 623 BGB
 - Bürgschaftserklärung, § 766 Abs. 1 S. 2 BGB



- Formzwecke lassen sich häufig auch durch bloße Textform wahren, insb. bei geringer Gefahr von Übereilung und Dokumentationsschwierigkeiten
- Voraussetzungen nach § 126b BGB:
 - Lesbare Erklärung
 - Nennung des Namens des Erklärenden
 - Dauerhafter Datenträger
- Der Textform genügen Nachrichten per klassischer Post, Fax, elektronischem Dokument auf USB-Stick o.ä., E-Mail, SMS, What's App, Facebook Messages usw.
- Nicht der Textform genügen mündliche oder schnell vergängliche schriftliche Mitteilungen, etwa Instagram Stories oder Snapchat Videotexte
- Beispiele für eine gesetzliche Anordnung der Textform:
 - Mieterhöhungen, §§ 557b Abs. 3 S. 1, 558a Abs. 1, 559b Abs. 1 S. 1 BGB
 - Betriebsübergang, § 613a Abs. 5 BGB
 - Belehrung über die Rechtsfolgen der Abnahme, § 640 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BGB
 - Verbraucherbauvertrag, § 650i Abs. 2 BGB
- Der Beweis im Zivilprozess folgt § 371 Abs. 1 S. 2 ZPO: Textdokumente sind Gegenstand des Augenscheins und damit freier richterlicher Beweiswürdigung nach § 286 Abs. 1 ZPO; wird ihre Echtheit bestritten, taugen sie wenig
- Seit 2016: § 309 Nr. 13 b) BGB: Der Vertragspartners eines AGB-Verwenders darf nicht per AGB an eine höhere als die Textform gebunden werden

Notarielle Beurkundung

Das Siegel-Kartell

Die Europäische Kommission will den Notaren mehr Wettbewerb verordnen. Doch mit cleveren Argumenten sorgen die Juristen dafür, dass alles so bleibt, wie es ist

Von **Marcus Rohwetter**

Für manche sind es erfahrene, ältere Herren, die ihnen wohlgemeinte und sinnvolle Ratschläge erteilen. Für andere lesen sie lediglich komplizierte juristische Texte vor, kleben ein Siegel drauf und verlangen dafür viel Geld.

DIE ZEIT
09/2003

- Nach dem Wortlaut von § 128 Abs. 1 BGB können Angebot und Annahme separat beurkundet werden
- Ansonsten gelten die Vorschriften der §§ 8, 9, 13 BeurkG (Schönfelder Nr. 23):
 - Ablauf: Willenserklärungen, Niederschrift durch die Notarin, Vorlesen, Genehmigung durch die Parteien, Eigenhändige Unterschrift der Parteien und der Notarin
- Beispiele:
 - § 311b Abs. 1 S. 1 BGB
 - § 873 Abs. 2 BGB
 - § 1410 BGB
 - §§ 2231 Nr. 1, 2232 BGB
- Ebenfalls notarielle Form, aber keine Beurkundung des „Vertrags“ i.S.d. § 128 BGB erfolgt z.B. bei einem Schenkungsangebot nach § 518 Abs. 1 BGB oder einer Sorgeerklärung § 1626d Abs. 1 BGB
- Die notarielle Beurkundung kann nach § 127a BGB durch einen Prozessvergleich ersetzt werden
- Im Unterschied zur notariellen *Beurkundung* schaut die öffentliche = i.d.R. notarielle *Beglaubigung* nur auf die Authentizität der Unterschrift der erklärenden Person
 - Beispiel: Abtretung einer Hypothekenforderung, § 1154 Abs. 1 S. 2 BGB
 - Beispiel: Nachträgliche Festlegung eines Ehenamens, § 1355 Abs. 3 S. 2 BGB

Notarielle Beurkundung

Die (ökonomische) Notwendigkeit notarieller Mitwirkung im Rahmen letztwilliger Verfügungen von Todes wegen

Eine ökonomische Analyse anhand letztwilliger Verfügungen
im Bereich des Amtsgerichts Amberg

von Dipl. Kfm. Dr. *Franz X. Gärtner*, LL.M. (Harvard), München*

AcP 217 (2017), 805-847

- Nach dem Wortlaut von § 128 Abs. 1 BGB können Angebot und Annahme separat beurkundet werden
- Ansonsten gelten die Vorschriften der §§ 8, 9, 13 BeurkG (Schönfelder Nr. 23):
 - Ablauf: Willenserklärungen, Niederschrift durch die Notarin, Vorlesen, Genehmigung durch die Parteien, Eigenhändige Unterschrift der Parteien und der Notarin
- Beispiele:
 - § 311b Abs. 1 S. 1 BGB
 - § 873 Abs. 2 BGB
 - § 1415 BGB
 - §§ 2231 Nr. 1, 2232 BGB
- Ebenfalls notarielle Form, aber keine Beurkundung des „Vertrags“ i.S.d. § 128 BGB erfolgt z.B. bei einem Schenkungsangebot nach § 518 Abs. 1 BGB oder einer Sorgeerklärung § 1626d Abs. 1 BGB
- Die notarielle Beurkundung kann nach § 127a BGB durch einen Prozessvergleich ersetzt werden
- Im Unterschied zur notariellen *Beurkundung* schaut die öffentliche = i.d.R. notarielle *Beglaubigung* nur auf die Authentizität der Unterschrift der erklärenden Person
 - Beispiel: Abtretung einer Hypothekenforderung, § 1154 Abs. 1 S. 2 BGB
 - Beispiel: Nachträgliche Festlegung eines Ehenamens, § 1355 Abs. 3 S. 2 BGB

Formmangel und Heilung



Grundsatz:
§ 125 BGB
Formwidrige
Rechtsgeschäfte
sind **nichtig**



Ausnahme und Heilung:
§ 550 S. 1 BGB
§ 311b Abs. 1 S. 2 BGB
§ 518 Abs. 2 BGB
§ 2301 Abs. 2 BGB
§ 1031 Abs. 6 ZPO

- Einzige echte Ausnahme von der Nichtigkeitsfolge des § 125 BGB nach Treu und Glauben, § 242 BGB:
 - Arglistige Täuschung bei (!) Vertragsschluss über die notwendige Form
→ Wahlrecht des Getäuschten zwischen Nichtigkeit und Aufrechterhalten des Rechtsgeschäfts
- Keine Ausnahme von der Nichtigkeitsfolge des § 125 BGB (hM), allenfalls Anspruch aus *culpa in contrahendo*:
 - Bewusste Nichtbeachtung der Form, bei Vertragsschluss aber noch Rechtsbindungswillen beider Parteien, vgl. RG v. 21. Mai 1927, V 476/26, <https://opinioiuris.de/entscheidung/1123> (Edelmannfall)
 - Versehentliche Nichtbeachtung der Form

