

**Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe**

**Aktuelle BGH-Urteile im Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht**

**ista - Sonderwebinar am 23. Juni 2021**

## Zur Person:

### **Rechtsanwalt Thomas Hannemann**

ist Gründer und namensgebender Sozius der **Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch** Am Ludwigsplatz in Karlsruhe. Die Kanzlei besteht derzeit aus acht Anwälten, zwei Steuerberatern und einer kooperierenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die Anwalts- und Steuerkanzlei am Ludwigsplatz deckt das gesamte Spektrum der rechtlichen und steuerlichen Beratung ab, wobei jeder Anwalt jeweils mehrere Tätigkeitsschwerpunkte und Fachgebiete betreut.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat seit 35 Jahren als Anwalt seine Kernkompetenzen auf folgenden Gebieten:

- Privates Immobilienrecht, insbesondere Bau- und Architektenrecht, Bauträgerrecht, Maklerrecht, Miet- und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht (empfohlen in allen bisherigen FOCUS-Anwaltsexpertenlisten als **TOP-Anwalt** im Miet- und Wohnungseigentumsrecht 1999, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020; ausgezeichnet als „**Beste Anwaltskanzlei**“ 2020 auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts im STERN und 2021 im CAPITAL);
- Bank- und Kapitalmarktrecht;
- Wirtschaftsrecht, insbesondere Vertrags- und Gesellschaftsrecht;
- Erbrecht.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat mehrere juristische Bücher vor allem auf dem Gebiet des Immobilienrechts herausgegeben und mit verfasst (z.B. „Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht“, 5. Aufl., „Münchener Prozessformularbuch Mietrecht“, 6. Aufl., und „Beck'sches Formularbuch Mietrecht“, 6. Aufl., - alle im Beck-Verlag; „Handbuch des Mietrechts“ inkl. CD, 7. Aufl., und „Handbuch des Wohnungseigentumsrechts“ inkl. CD - beides im Deubner-Verlag) und ist Mitherausgeber einer immobilienrechtlichen Zeitschrift beim Beck Verlag in München (NZM – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht). Er ist Vorsitzender des Geschäftsführenden Ausschusses der ARGE „Mietrecht und Immobilien“ und Mitglied der ARGE „Bau- und Immobilienrecht“ sowie „Bank- und Kapitalmarktrecht“ jeweils beim Deutschen Anwaltverein in Berlin. Rechtsanwalt Hannemann gehört weiter der „Deutschen Gesellschaft für Erbrecht“ und der „Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge“ an. Er hat viele Fachaufsätze veröffentlicht und hält jährlich in seinen Spezialgebieten etwa 40 Seminare und Vorträge.

Zu seinen Spezialzuständigkeiten gehört die gerichtliche Vertretung einer großen deutschen Zusatzversicherungseinrichtung im Bereich des öffentlichen Dienstes und der öffentlichen Hand in einem bestimmten Bereich der Amtshaftung.

### Kontakt Daten:

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbH  
Rechtsanwälte - Steuerberater  
Erbprinzenstr. 31  
76133 Karlsruhe

Tel: 0721 / 9 21 31-0  
Fax: 0721 / 9 21 31 41  
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de  
Email: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de.

## Teil I: Wohnungseigentumsrecht

### **Auswirkungen von § 9a Abs. 2 WEG auf die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers für bereits vor dem 01.12.2020 anhängige Verfahren**

**BGH**, Urt. v. **07.05.2021** - V ZR 299/19 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

Für die bereits vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

**Der Fall:** B pflanzt im Jahr 2011 auf seinem Grundstück entlang der Grundstücksgrenze zu einer Wohnungseigentumsanlage vier Zypressen mit einem Grenzabstand von unter 4 m. Wohnungseigentümer K verlangt seit dem Jahr 2017 gerichtlich deren Beseitigung, weil er meint, die Zypressen stören das gemeinschaftliche Eigentum. Fraglich ist, ob K nach dem 30.11.2020 wegen § 9a Abs. 2 WEG weiterhin prozessführungsbefugt ist.

**Die Entscheidung:** Der BGH bejaht die Frage. Zwar übe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kraft Gesetzes die in § 9a Abs. 2 WEG genannten Rechte aus. Für die bereits vor dem 01.01.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren bestehe die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend mache, aber in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort. Diese Übergangsvorschrift enthalte nämlich eine planwidrige Regelungslücke. Diese hätte der Gesetzgeber mit einer Regelung geschlossen, die sich an § 48 Abs. 5 WEG orientiere, zugleich aber auch den Rechtsgedanken des § 9a Abs. 2 WEG einbeziehe, der die Durchsetzung der dort genannten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuordne. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne daher das bereits anhängige Verfahren selbst als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung des Verfahrens untersagen. Solange dem Gericht ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht zur Kenntnis gebracht werde, bestehe aber für ein bereits vor dem 01.12.2020 anhängiges Verfahren die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers fort.

#### Beachte aber den Grundsatz bei Beschlussanfechtungsklagen:

Maßgeblich ist das im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltende Recht, nachdem darüber zu entscheiden ist, ob die Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach:

**BGH**, Urt. v. **26.02.2021** - V ZR 290/19 + 33/20 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

### **Neues zur Jahresabrechnung - 1**

**BGH**, Urt. v. **25.09.2020** - V ZR 80/19 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

1.

Wird bei einer Anfechtungsklage das Datum der Eigentümerversammlung in der Klageschrift nebst Anlagen nicht genannt, kann die Klagefrist gewahrt sein, wenn aus Beklagtensicht keine Zweifel am Angriffsgegenstand bestehen.

2.

Im Rahmen des dem Verwalter zustehenden Ermessens bei der Darstellung bewegt es sich, wenn eine Gesamtabrechnung bei mehreren Gemeinschaftskonten (hier: Giro- und Tagesgeldkonto) ausführlicher ausgestaltet wird, indem Einnahmen und Ausgaben bezogen auf die Konten wiedergegeben werden. Bei einer solchen Darstellungsweise müssen Kontenüberträge mitgeteilt, aber dann als nicht abrechnungsrelevant gekennzeichnet werden.

**Der Fall:** Die Parteien streiten um die Anfechtung einer Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2016. Allerdings wird in der am letzten Tag der Monatsfrist eingereichten Klageschrift das Datum der Eigentümerversammlung nicht genannt - weswegen Verfristung gerügt wird.

**Die Entscheidung:** Ein Kläger muss, um die Klagefrist zu wahren, mitteilen, gegen welchen Beschluss aus welcher Eigentümerversammlung er sich wenden will. Ob sich in hinreichender Deutlichkeit ergibt, welcher Beschluss angefochten werden soll, bestimmt sich nicht aus Sicht des Gerichts, sondern nach dem objektivierten Empfängerhorizont der beklagten Wohnungseigentümer. Die Fristen dienen in erster Linie deren Information; sie sollen möglichst rasch Klarheit darüber erlangen, welcher Beschluss aus welchen Gründen angefochten werden soll und welche Beschlüsse in Bestandskraft erwachsen sind. Infolgedessen ist auch nur dieser Empfängerhorizont entscheidend. Wie es sich verhält, wenn Klageschrift nebst Anlagen das Datum der Versammlung nicht nennen, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Es kommt darauf an, wie genau der Beschluss bezeichnet wird und ob vor Klageerhebung mehrere Eigentümerversammlungen mit gegebenenfalls ähnlichen TOP stattgefunden haben. Vorliegend bestehen keine Zweifel, weil der Beschluss durch Übernahme des in der Ladung enthaltenen Textes zum TOP eindeutig gekennzeichnet ist und die Klage am letzten Tag der Monatsfrist nach der einzigen Versammlung eingereicht wurde. Soweit das Landgericht dann gerügt hat, dass die Abrechnung Überweisungen vom Spar- auf Girokonto (und umgekehrt) als Einnahme bzw. Ausgabe auf den Konten erfasst, ist das rechtsfehlerhaft: Zwar besteht bei der Art der Darstellung der Jahresabrechnung als reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, die Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten ausweisen muss, ein Ermessen des Verwalters, doch hat die - hier zulässig gewählte - "kontenbezogene" Gesamtabrechnung zur Folge, dass derartige Kontenüberträge dargestellt werden müssen, weil sonst die Endstände der einzelnen Konten nicht plausibel sind. Da es nur um "vermögensneutrale interne Umbuchungen" geht, müssen sie dann aber als "nicht abrechnungsrelevant" gekennzeichnet oder nicht in der Spalte der zu verteilenden Kosten aufgeführt werden; sie bleiben so ohne Einfluss auf die Einzeljahresabrechnungen.

## Neues zur Jahresabrechnung - 2

**BGH**, Urt. v. **25.09.2020** - V ZR 80/19 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

1.

Bei "kontenbezogener" Gesamtabrechnung ist eine Addition der Kontenstände zwar für die Verständlichkeit hilfreich; das Fehlen dieses schlichten Rechenschritts aber kein Anfechtungsgrund.

2.

Neues zur Darstellung von Soll- und Ist-Instandhaltungsrücklage.

**Der Fall:** Die Parteien streiten bei der Anfechtung einer Jahresabrechnung vor allem über Darstellungsfragen.

**Die Entscheidung:** Ist - wie hier zulässig geschehen - eine "kontenbezogene" Darstellung erfolgt, die neben dem Girokonto das Tagesgeldkonto in eigenen Spalten berücksichtigt, sind zum einen erwirtschaftete Zinsen als Einnahme (Zinsen) bzw. Ausgabe (Steuer und Solidaritätszuschlag) beim jeweiligen Konto zu erfassen. Zum anderen hat bei der Suche nach einem "Fehlbetrag" eine Berücksichtigung der Einnahmen und Ausgaben auf allen Konten gemessen an deren Anfangs- und Endstand zu erfolgen. Dass die Gesamtabrechnung keine Addition der Kontenstände enthält, stellt für sich genommen keinen Anfechtungsgrund dar. Dies kann die Abrechnung zwar "verständlicher" machen. Das Fehlen dieses "schlichten Rechenschritts" stellt die Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung aber nicht infrage. Auch die gewählte Darstellung der Soll- und Ist-Instandhaltungsrücklage (nur) anhand der buchhalterischen Konten ist widerspruchsfrei: Die buchhalterische Ist-Zuführung kann nämlich nicht zwingend mit den in der periodenbezogenen Gesamtabrechnung aufgeführten zweckbezogenen Zahlungsmitteln gleichgesetzt werden; es geht hier auch um Zuführungen im Vor- oder Folgejahr (wird anhand der Details erläutert). Die unterschiedlichen Beträge beruhen dann schlicht auf dem Unterschied zwischen buchhalterischen Konten und einer periodenbezogenen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Ebenso wenig darf der buchhalterische Gesamtbestand der Instandhaltungsrücklage mit dem Stand des für die Wohnungseigentümergeinschaft geführten Tagesgeldkontos gleichgesetzt werden. Hier übersteigt der Jahresendstand des Kontos sogar den (buchhalterischen) Ist-Bestand der Rücklage, da der Verwalter dem Tagesgeldkonto unterjährig (sonstige) "überschüssige Liquidität" zugeführt hat. Das ist unbedenklich, weil die Instandhaltungsrücklage nicht von der sonstigen Liquidität getrennt werden muss. Unterhielten die Eigentümer (zulässigerweise) nur ein Konto, wäre die Instandhaltungsrücklage ohnehin nicht separiert; werden zwei oder mehr Konten geführt, kann sich die Instandhaltungsrücklage auch auf verschiedenen Konten befinden. Zusammenfassend geht es um unterschiedliche Positionen, die nicht verwechselt werden dürfen: Das Tagesgeldkonto entspricht nicht der Instandhaltungsrücklage, die buchhalterische Ist-Zuführung für 2016 kann in Vor- oder Folgejahren eingegangen sein, und die im Jahr 2016 erfolgten Zahlungseingänge auf die Instandhaltungsrücklage können wiederum buchhalterisch der Zuführung für Vor- oder Folgejahre zuzuordnen sein. Ebenso wenig entsprechen die Ausgaben vom Tagesgeldkonto der (buchhalterischen) Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage, weil das Tagesgeldkonto auch hinsichtlich der Ausgaben nicht mit der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage gleichgesetzt werden kann.

## Teil II: Mietrecht

<p style="text-align: center;"><b>Wie wird Wohnraummietrecht von anderen Mietverhältnissen, insbes. der Gewerberaummiете, abgegrenzt?</b></p>
---

**BGH**, Urt. v. **13.01.2021** - VIII ZR 66/19 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten - auch zu Wohnzwecken - überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar.

**Der Fall:** Es geht um die Räumung und Herausgabe einer Wohnung sowie um die Zahlung rückständiger Miete, Nutzungsentschädigung und Nebenkostennachforderungen. Ursprünglich hatte die Vermieterin als GmbH & Co. KG, deren Grundstück später unter Zwangsverwaltung gestellt wurde, mit Mietvertrag vom 28./30.09.2009 acht Wohnungen in dem Anwesen an die DPS Gesellschaft (im Folgenden: DPS) vermietet. Der Mietvertrag war mit der Überschrift "Mietvertrag über Wohnraum" versehen. Im Vertragstext selbst wurde hervorgehoben, dass die Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet werden und der auf

unbestimmte Zeit laufende Vertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist nach § 573c BGB gekündigt werden kann. Das Halten von Haustieren sollte der Erlaubnis des Vermieters bedürfen. Der Anfang August 2011 bestellte Zwangsverwalter für das Anwesen kündigte mit Schreiben vom 25.08.2011 den Mietvertrag zum 30.11.2011. In der Zwischenzeit, am 21.09.2011, vermietete die DPS eine der acht Wohnungen an den beklagten Wohnungsmieter. Diesem hatte der Zwangsverwalter mit Schreiben vom 16.06.2016 wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt.

**Die Entscheidung:** Rechtlich geht es hier um das Problem, ob der Zwangsverwalter/Vermieterin gem. § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB anstelle der DPS in den Vertrag mit dem Wohnungsmieter eingetreten ist. Das wäre nur der Fall, wenn das Mietverhältnis mit der DPS durch die im August 2011 ausgesprochene Kündigung beendet worden wäre. Das war nach Auffassung des Landgerichts nicht der Fall, weil die DPS den "Schutz des Sozialmietrechts" beanspruchen kann, der - was hier nicht geschehen ist - vom Vermieter bei einer Kündigung den Nachweis eines berechtigten Interesse verlangt, das er im Kündigungsschreiben gem. § 573 Abs. 3 BGB auch anzugeben hat. Der BGH hebt dagegen hervor, dass die Beantwortung der Frage, welches Recht anzuwenden ist, maßgeblich vom vertraglich vereinbarten Nutzungszweck abhängt. Da es vorliegend im Wesentlichen darum ging, der DPS die Möglichkeit einzuräumen, die Räume auch zu Wohnzwecken weiter zu vermieten oder Dritten zu überlassen, sind die Vorschriften des "sozialen" Wohnraummietrechts nicht anwendbar. Es handelt sich vielmehr um die Anmietung von sonstigen Räumen (§ 578 Abs. 2 BGB). Somit kann das Mietverhältnis ohne Angaben weiterer Gründe gekündigt werden. Dies hat der BGH schon in mehrfachen Entscheidungen hervorgehoben. Maßgebend ist somit, ob der Mieter, hier die DPS, den Mietvertrag zur Befriedigung eigener Wohnzwecke angemietet hat. Dies kann schon deshalb ausgeschlossen werden, weil die DPS als juristische Personen keinen Wohnbedarf haben kann. Aus dem abgeschlossenen Mietvertrag ergeben sich für den BGH keine anderen Schlussfolgerungen.

<p style="text-align: center;"><b>Steht dem Mieter auch ein Recht auf Einsicht in die einer Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegenden Zahlungsbelege zu?</b></p>
---

**BGH**, Urt. v. **09.12.2020** - VIII ZR 118/19 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zu Grunde liegenden Zahlungsbelege.

**Der Fall:** Der Vermieter muss über die Betriebskosten jährlich abrechnen. Die Einzelabrechnung muss nur hinreichende Angaben über die Höhe der Betriebskosten und die Methode der Aufteilung auf die einzelnen Nutzer enthalten. Belege müssen der Abrechnung nicht beigelegt werden. Der Mieter hat jedoch das Recht zur Belegeinsicht. Sie soll ihn in die Lage versetzen, sich von der Richtigkeit der Angaben zu vergewissern. Die Betriebskostenabrechnung dient mithin der Information und die Belegeinsicht der Kontrolle. Strittig ist immer wieder die Frage, wie weit das Belegeinsichtsrecht konkret geht. Ein Berliner Mieter verlangte nach Erteilung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 Einsicht in die der Abrechnung zu Grunde liegenden Rechnungsbelege. Der Vermieter gewährte diese. Eine darüber hinaus vom Mieter verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte er ab. Das Landgericht lehnte die Klage des Vermieters als zur Zeit nicht fällig ab.

**Die Entscheidung:** Die zugelassene Revision hat keinen Erfolg. Ausgangspunkt ist die Überlegung, dass dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zusteht, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt wurde. Zu den

Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Das gilt unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode anwendet. Nach Ansicht des Senats reicht es auch nicht, dass etwaige Kürzungen oder Nachlässe vom Vermieter pflichtgemäß bereits auf dem Rechnungsbeleg zu vermerken sind und der Vermieter sich im Falle der Umlage eines nicht oder nicht in voller Höhe entstandenen Rechnungsbetrags wegen Betrugs zu verantworten hätte. Ebenso wenig kommt es darauf an, dass der nach dem Leistungsprinzip abrechnende Vermieter die im Abrechnungszeitraum erbrachten bzw. darauf entfallenden Leistungen unabhängig davon umlegen kann, ob diese (bereits) im Abrechnungszeitraum bezahlt wurden. Denn dies ändert nichts daran, dass sich das allgemeine Kontrollinteresse des Mieters darauf erstreckt, ob der Vermieter die in die Abrechnung eingestellten Leistungen Dritter seinerseits (vollständig) bezahlt hat. Ist das nicht der Fall, besteht für den Mieter zumindest Anlass zu Nachfragen oder zur Erhebung von Einwendungen. Da die Belegeinsicht regelmäßig lange nach Ablauf des Abrechnungszeitraums verlangt wird, ist zu erwarten, dass der Vermieter berechnete Rechnungsbeträge seinerseits inzwischen im normalen Geschäftsgang bezahlt hat.

### Schriftform - 1: Wie muss eine rechtsgültige Unterschrift aussehen?

**BGH**, Urt. v. **10.02.2021** - XII ZR 26/20 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

1.

Zur Einhaltung der Schriftform muss der Name des Unterzeichnenden in einer Unterschrift nicht unbedingt lesbar, aber mindestens mit einzelnen - wenn auch nur angedeuteten - Buchstaben noch herauslesbar sein, weil es sonst am Merkmal einer Schrift fehlt.

2.

Ein Schriftzug, der als bewusste und gewollte Namensabkürzung erscheint (Handzeichen, Paraphe), ist keine formgültige Unterschrift.

3.

Auch ein stark vereinfachter und nicht lesbarer Namenszug kann als Unterschrift anzuerkennen sein, wenn der Unterzeichner auch sonst in gleicher oder ähnlicher Weise unterschreibt.

**Der Fall:** Für die Aufstellung eines Geldautomaten wird eine Teilfläche in einem Ladenlokal vermietet. Der Ursprungsvertrag wahrt nicht die Schriftform des § 550 BGB und bezüglich einer später erstellten Nachtragsvereinbarung (überschrieben als "Anlage 1") streiten die Vertragspartner darüber, ob diese den Schriftformmangel heilen kann. Der Vermieter, der sich auf die fehlende Einhaltung der Schriftform beruft, argumentiert u. a., der Mieter habe nur mit einer Paraphe unterschrieben, was für die Schriftform nicht ausreiche.

**Die Entscheidung:** Als Unterschrift genügt ein Schriftzug, der individuellen Charakter aufweist und einem Dritten, der den Namen des Unterzeichnenden kennt, ermöglicht, diesen Namen aus dem Schriftbild noch herauszulesen, der Unterzeichnende also erkennbar bleibt. Die Unterschrift muss zwar nicht unbedingt lesbar sein, mindestens einzelne Buchstaben müssen aber - wenn auch nur andeutungsweise - zu erkennen sein, weil es sonst am Merkmal einer Schrift fehlt. Anzulegen ist ein großzügiger Maßstab, wenn im Übrigen an der Autorenschaft

und der Absicht, eine volle Unterschrift zu leisten, keine Zweifel bestehen. Dagegen stellt ein Schriftzug, der als bewusste und gewollte Namensabkürzung erscheint (Handzeichen, Paraphe), keine formgültige Unterschrift dar. Ob ein Schriftzeichen eine Unterschrift oder lediglich eine Abkürzung (Handzeichen, Paraphe) darstellt, beurteilt sich nach dem äußeren Erscheinungsbild. Auch ein stark vereinfachter und nicht lesbarer Namenszug kann als Unterschrift anzuerkennen sein, wenn der Unterzeichner auch sonst in gleicher oder ähnlicher Weise unterschreibt. In der Anlage 1 stellte der Schriftzug eine Unterschrift und nicht nur eine Paraphe dar. Der Schriftzug ist von individuellem Gepräge und hat charakteristische Merkmale, die die Identität dessen, von dem er stammt, ausreichend kennzeichnen. Abgesehen davon, dass der Schriftzug nur aus einer geschwungenen Linie und einem Punkt besteht, deutet nichts darauf hin, dass es sich um eine Abkürzung handeln könnte. Er ist zwar einfach strukturiert und einem starken Abschleifungsprozess unterlegen, aber dennoch hinreichend individuell ausgeführt, so dass ihm insgesamt der Charakter einer Unterschrift nicht abgesprochen werden kann. Eine Lesbarkeit der Unterschrift ist nicht erforderlich.

### Schriftform - 2: Wann ist die Mietsache bestimmbar?

**BGH**, Urt. v. **10.02.2021** - XII ZR 26/20 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

1.

Zur Einhaltung der Schriftform muss der Mietgegenstand im Mietvertrag individuell bestimmt oder zumindest bestimmbar sein.

2.

Enthält der Mietvertrag über eine Teilfläche in einem Ladenlokal für die Aufstellung eines Geldspielautomaten keine Angabe zur Größe der Fläche im Innenraum, kann sich die Bestimmbarkeit aus einer dem Vertrag beigefügten Fotomontage ergeben, bei der der geplante von außen bedienbare Geldspielautomat in einer Ansicht der Hausfassade eingefügt ist. Das folgt daraus, dass eine Teilfläche des Ladenlokals eindeutig durch die Größe eines handelsüblichen Geldspielautomaten begrenzt wird.

**Der Fall:** In einem Ladenlokal wird eine Teilfläche für die Aufstellung eines Geldspielautomaten vermietet. Der zweiseitige Mietvertrag wird lediglich auf der Vorderseite von beiden Vertragspartnern unterschrieben, obwohl die Rückseite Allgemeine Vertragsbedingungen mit u. a. diversen Regelungen zum genauen Standort des Geldspielautomaten, zum Mietbeginn und Mietende und einer Mindestmietdauer von fünf Jahren enthält. Später unterzeichnen beide Vertragsparteien eine "Anlage 1", die auch eine Fotomontage enthält, bei der der geplante von außen bedienbare Geldspielautomat in einer Ansicht der Hausfassade eingefügt ist. Wenige Monate später kündigt der Vermieter wegen Schriftformverletzung ordentlich und verlangt die Herausgabe der Fläche. Er beruft sich u. a. darauf, mangels näherer Angaben könne mit der Fotomontage nicht festgestellt werden, welche Teilflächen des Ladenlokals vermietet worden seien.

**Die Entscheidung:** Die Schriftform ist nicht verletzt. Die von beiden Vertragspartnern unterschriebene Anlage 1 heilt als Nachtrag den ursprünglichen Schriftformmangel (Unterschriften nur auf der Vertragsvorderseite). Zur Einhaltung der Schriftform muss der Mietgegenstand im Mietvertrag individuell bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Zwar enthält die Anlage 1 keine Angabe zur Größe der Fläche im Innenraum, und auch der Fotomontage mit der Ansicht der Hausfassade, in die der Geldspielautomat eingefügt ist, lässt sich zur Größenausdehnung des Geldspielautomaten innerhalb des Gebäudes und damit zu den räumlichen Grenzen des vermieteten Raumteils nichts entnehmen. Aus der Fotomontage ergibt sich jedoch eindeutig, an welcher Stelle und mit welchen Abmessungen der Geldspielautomat im Ladenlokal des Vermieters platziert werden sollte. Zwar ist aus der Fotomontage nicht ersichtlich, welche Stellfläche im Inneren der Räumlichkeiten der Automat

benötigt. Da diese Fläche jedoch eindeutig durch die Größe eines handelsüblichen Geldspielautomaten begrenzt wird, bedurfte es zur Einhaltung der Schriftform keiner weiteren grafischen Darstellung der Stellfläche. Ein potenzieller Erwerber des Mietobjekts kann vielmehr bereits allein aufgrund der Anlage 1 hinreichend genau erkennen, welche Teilfläche Gegenstand des Mietvertrags ist.

### Schriftform - 3: Kann sie auch nachträglich eingehalten/geheilt werden?

**BGH**, Urt. v. **10.02.2021** - XII ZR 26/20 - [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)

1.

Für die Einhaltung der Schriftform ist es nicht erforderlich, dass schon die erste Vertragsurkunde selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllt. Vielmehr genügt es, wenn diese Voraussetzungen durch eine nachfolgende Änderungsvereinbarung gemeinsam mit der in Bezug genommenen ersten Vertragsurkunde erfüllt werden (im Anschluss an Senatsurteil v. 04.11.2020 - XII ZR 104/19).

2.

Dabei kann es im Einzelfall auch genügen, wenn lediglich eine dem Vertrag beigefügte Anlage von den Parteien unterschrieben wird, sofern hinreichend deutlich ist, auf welchen Vertrag sich die Anlage bezieht.

**Der Fall:** Eine Teilfläche in einem Ladenlokal wird zum Zweck der Aufstellung eines Geldautomaten vermietet. Das vom Mieter zur Verfügung gestellte Vertragsformular enthält auf der Vorderseite u. a. Angaben zum Standort des Ladenlokals, zu den Vertragsparteien und zur Miethöhe und ist abschließend von beiden Vertragspartnern unterschrieben. Auf der nicht unterzeichneten Rückseite des Formulars befinden sich die Allgemeinen Vertragsbedingungen des Mieters mit u. a. diversen Regelungen zum genauen Standort des Geldspielautomaten, zum Mietbeginn und Mietende und einer Mindestmietdauer von fünf Jahren. Später unterzeichnen die Vertragsparteien eine Anlage, die mit "Anlage 1 (1980) zum Mietvertrag zwischen S (...) und N. D. GmbH (...). Das eingezeichnete Objekt kennzeichnet die Mietfläche nach § 1.1 des Vertrags" überschrieben ist und in einer Fotomontage den Standort des Geldautomaten zeigt. Wenige Monate später kündigt der Vermieter ordentlich und verlangt die Herausgabe der Fläche.

**Die Entscheidung:** Der BGH hebt das Urteil der Vorinstanz auf. Auch ein Vertrag, mit dem entgeltlich eine Teilfläche zur Aufstellung eines Geldautomaten zur Verfügung gestellt wird, ist rechtlich als Mietvertrag zu qualifizieren, so dass gem. § 578 Abs. 2 BGB auch das Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB gilt. Dieses war hier zunächst verletzt, weil der Ursprungsvertrag nur auf der Vorderseite unterschrieben wurde. Die spätere und von beiden Vertragspartnern unterschriebene Anlage 1 heilte diesen Mangel jedoch, weil sie ausdrücklich Bezug auf den schriftlichen Vertrag nahm, indem in der Überschrift der streitgegenständliche Vertrag, die Mietvertragsparteien und der Mietgegenstand benannt wurden. Zudem wurde in § 1 Ziff. 1 Satz 1 der auf der Rückseite des Ursprungsvertrags abgedruckten Allgemeinen Vertragsbedingungen zur Bestimmung des Mietobjekts auf die Anlage 1 verwiesen. Aus dieser Bezugnahme werden die gesamte Vertragsurkunde und die Anlage 1 zu einer gedanklichen Einheit verbunden, aus der sich der Inhalt des Vertrags ergibt. Eine körperliche Verbindung der Anlage mit dem in Bezug genommenen Vertrag ist dabei - ebenso wie bei einer Nachtragsvereinbarung - nicht erforderlich. Weil der Mietvertrag aus dem Ursprungstext und der Anlage 1 gebildet wird, diese jedoch von beiden Parteien unterschrieben ist, wird die Schriftform (nachträglich) gewahrt.