

## Welche Anforderungen sind an die Einheitlichkeit der Gesamturkunde zu stellen?

**Voodoo-Puppen in Versmold:** Eine Künstlerin eröffnet ein Ladengeschäft, in dem sie handgefertigte Voodoo-Puppen verkaufen will. Der Vertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Der Vermieter nutzt wie immer seinen Mustervertrag, den er als Textdatei gespeichert hat und für jeden neuen Mieter etwas abändert. Auf diese Weise erstellt er einen ansprechend gestalteten Text mit fortlaufenden Seitenzahlen auf den einseitig bedruckten Blättern. Beide Parteien unterschreiben den Text am Ende

des 14-seitigen Textes. Die Geschäfte mit den Puppen laufen aber nicht gut. Deshalb kündigt die Mieterin schon nach sechs Monaten. Als der Vermieter nicht reagiert, schreibt sie ihm einen kunstvollen Brief, in dem u.a. folgendes steht: „Was ist schon ein Vertrag wert, ein Bündel von einzelnen Blättern, von denen nur eines unterschrieben ist?“ Der Vermieter ist „not amused“ und klagt auf Feststellung, dass der Vertrag fortbesteht. Mit Erfolg?

### § 126 BGB Schriftform

(1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. [...]

### § 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. [...]

### § 580a BGB Kündigungsfristen

(2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig.

**Gesamturkunde:** Ein (Miet-)Vertrag, der nicht nur aus einem Blatt, sondern aus mehreren Blättern besteht, ist eine sog. Gesamturkunde. Bei solchen Urkunden muss die Zusammengehörigkeit der Einzelbestandteile erkennbar gemacht werden (= Grundsatz von der Einheitlichkeit der Urkunde). Nur so wird deutlich, dass sich die Unterschrift der Vertragsparteien am Ende des Vertragstextes auf den Gesamtinhalt bezieht.

**Schriftform-Voraussetzung nach älterer Rechtsprechung: feste Verbindung!** Nach der älteren Rechtsprechung des BGH ist die Schriftform nur dann eingehalten, wenn alle Bestandteile der Gesamturkunde körperlich so fest miteinander verbunden sind, dass die Entfernung auch nur eines Teiles zur Substanzverletzung führt – Beispiel: Bei einem genieteten oder mit Schnur und Siegel verbundenen Vertragswerk lassen sich einzelne Blätter nur mit körperlicher Gewalt und Zerstörung bestimmter Urkundsteile entfernen oder austauschen (BGH, 13.11.1963 – V ZR 8/62 – BGHZ 40, 255).

**„Auflockerungsrechtsprechung“: Schriftform auch durch „innere Verbindung“!** Seit der Grundsatzentscheidung vom 24.9.1997 hält der BGH nicht mehr daran fest, dass die einzelnen Blätter fest verbunden sein müssen (XII ZR 234/95 – WuM 1997, 667; Hannemann/Wiegner (Hannemann), Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 3. Aufl. 2009, § 47 Rdn. 23 ff. m.w.N.). Nach dieser neueren „Auflockerungsrechtsprechung“ wahrt auch ein aus losen Blättern bestehender Mietvertrag die gesetzliche Schriftform, wenn sich die Einheit der Urkunde aus folgenden Merkmalen zweifelsfrei ergibt:

- fortlaufende Seitenzahlen („Paginierung“) für die einzelnen Seiten und Blätter,
  - fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen,
  - einheitliche, graphische Gestaltung,
  - inhaltlicher Zusammenhang des Textes
  - oder andere, vergleichbare Merkmale.
- 4 **Paraphierung:** Nicht ausreichend ist es, wenn die Parteien nur jede einzelne Seite mit einer vollständigen oder abgekürzten Unterschrift versehen. Dadurch ist zwar der Inhalt dieser Seiten von ihrer Unterschrift gedeckt. Es ist aber nicht sicher feststellbar, ob diese einzelnen Seiten den Gesamthalt bilden.
- 5 **Begründung des BGH:** Das Gericht räumt ein, dass es den Schutz gegen Manipulationen durch diese Rechtsprechung verringert. Er will aber die häufig rechtlich nicht beratenen Vertragsparteien nicht dem Risiko vorzeitiger Vertragskündigungen aussetzen, wenn sie hinsichtlich der Laufzeit übereinstimmende Vorstellungen haben.
- 6 **Praxishinweis: Vorsorglich Schnur und Siegel!** Trotz der derzeitigen Rechtsprechungstendenz ist auch heute dringend zu raten, langfristige Mietverträge und deren Anlagen zu nieten oder mit Schnur und Siegel fest miteinander zu verbinden. Es gibt nämlich keinen verlässlichen Schutz, dass der BGH an der jetzigen Auslegung des Schriftformerfordernisses dauerhaft festhalten wird.
- 7 **Praxishinweis: Verpflichtung zur Heilung etwaiger Formmängel:** Zur Absicherung der langfristigen Verbindlichkeit empfiehlt sich eine Klausel, die beide Parteien verpflichtet, alles zur Einhaltung der Schriftform zu unternehmen. Eine solche Vereinbarung erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass ein im Streit angerufenes Gericht die Berufung auf den Formmangel unter Hinweis auf die Grundsätze von Treu und Glauben versagen wird (vgl. **Baustein 34**).

**R**

**Repetitorium:** Bei Urkunden, die aus mehreren Blättern bestehen und einheitlich am Ende unterschrieben werden, spricht man von Gesamturkunden. Bei solchen Gesamturkunden muss die Unterschrift den gesamten vorangehenden Inhalt abdecken. Das ist nur möglich, wenn die Einheitlichkeit der Urkunde gewahrt ist. Sie kann sich ergeben aus einer festen Verbindung. Ersatzweise genügt es, wenn sich die Einheitlichkeit zweifelsfrei ergibt aus

- fortlaufender Paginierung der Seiten,
- fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen,
- einheitlicher, graphischer Gestaltung,
- inhaltlichem Zusammenhang des Textes
- oder vergleichbaren Merkmalen.

Zur Verbindung zwischen Vertrag und Anlagen vgl. **Baustein 20**.

**Falllösung:** Die Mieterin darf vorzeitig mit gesetzlicher Kündigungsfrist zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mieträume kündigen, wenn die gesetzliche Schriftform fehlt, vgl. § 550 BGB, § 580a Abs. 2 BGB. Bei dem vorliegenden 14-seitigen Vertrag müssen die einzelnen Blätter grundsätzlich körperlich miteinander verbunden sein. Das ist nicht der Fall. Allerdings genügt es, auch wenn sich die Ein-

heitlichkeit der Gesamturkunde aus bestimmten Hinweisen zweifelsfrei ergibt. Das ist hier der Fall. Denn die einzelnen Seiten des Vertrages sind durchgehend nummeriert, haben einen fortlaufenden Text und sind einheitlich gestaltet. Damit ist die gesetzliche Schriftform gewahrt. Die Puppenkünstlerin bleibt an den Vertrag gebunden.