



Immobilieninvestment Recht und Strategie

3A MEINUNG: RECHT UND DIGITALISIERUNG.

*„Das ist der Fortschritt, hoffentlich komm ich da mit ...“ -Sportfreunde
Stiller*

oder:

*Die Zukunft ist längst schon da – Mietverträge mit qualifizierter
elektronischer Signatur sind verbindlich!*

Anmerkung zu „Leider noch Zukunftsmusik: Die elektronische Unterschrift
unter dem Mietvertrag“ – FAZ vom 14.09.2018, Seite 13

Seit dem 01.08.2001 (!!) ist (mit wenigen redaktionellen Änderungen) in
Deutschland folgendes Gesetz:

§ 126 Schriftform

...

(3) Die schriftliche Form kann durch die elektronische Form ersetzt
werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.

§ 126a Elektronische Form

(1) Soll die gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form durch die
elektronische Form ersetzt werden, so muss der Aussteller der Erklärung
dieser seinen Namen hinzufügen und das
elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur
versehen.

(2) Bei einem Vertrag müssen die Parteien jeweils ein gleichlautendes
Dokument in der in Absatz 1 bezeichneten Weise elektronisch signieren.

In der Praxis angekommen ist davon so gut wie nichts. Immer noch
werden Mietverträge, teilweise mit umfangreichen, häufig großformatigen
Anlagen, zum Zwecke der Unterzeichnung mehrfach ausgedruckt, die
Seiten durch Ösen und/oder Schnüre verbunden und die Dokumente mit
einem Stift unterzeichnet. Hat man vergessen, ein Loseblatt-Exemplar
anzufertigen, werden die Ösen nicht selten nach dem Unterschreiben
wieder gelöst, damit Kopien angefertigt werden können. Und in den
allermeisten Fällen wird das fertige Dokument eingescannt
(auch hier machen großformatige Pläne große Mühe)), damit man den
Vertrag im Dokument-Management-Systemen ablegen kann...

Es ist nicht überraschend, dass bei diesem Prozedere häufig Fehler gemacht werden. Gravierende Folgen hat das vor allem bei langfristigen Mietverträgen, die zum Glück nicht unwirksam, aber vorzeitig kündbar sind (§ 550 BGB). Die wirtschaftlichen Konsequenzen für die Parteien sind jedoch bekanntlich nahezu genauso gravierend und der BGH kann mit den Prozessen um Fragen der Schriftform im Gewerberaummietrecht (gefühlte) einen ganzen Senat auslasten, der es seinerseits gar nicht vermeiden kann, im Universum der (teils absurden) Einzelfälle immer wieder Verwirrung zu stiften und die vertragsgestaltenden Anwälte vor nahezu unlösbare Probleme zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist die wiederholte Forderung der Rechtsberatungspraxis, § 550 BGB endlich grundlegend zu reformieren oder gleich ganz abzuschaffen, mehr als verständlich.

Dabei wäre es so einfach, die Verträge zumindest einmal formal korrekt abzuschließen: Die Anwälte bräuchten nur die technischen Möglichkeiten anwenden, die bei ihnen ohnehin vorhanden sind. Jeder Anwalt hat schließlich eine Signaturkarte und einen Kartenleser für das beA (das „besondere elektronische Anwaltspostfach“). Oder man verwendet Online-Anbieter wie SignMe, einen Service der Bundesdruckerei (<https://cloud.sign-me.de/signature/start>). Dort kann man Dateien ohne weiteres und mit geringem Aufwand signieren lassen, wenn man den technischen Aufwand scheut, die eigenen Systeme aufzurüsten. Am besten eignen sich PDF-Dateien und die Nutzung der Container-Funktion (PDF-Datei mit internen Anlagen, die sich kaum noch von einem Leitzordner unterscheidet, nur dass die Schnüre nicht reißen können obwohl man perfekte Kopien der Anlagen jederzeit herausholen kann, ohne das Original zu beschädigen). Am Ende des Prozesses steht eine einzige signierte Datei und die Einheitlichkeit der Urkunde ist aufs Vorbildlichste gewährleistet.

Diese Vereinfachung war auch der erklärte Wille des Gesetzgebers. Er wollte eine Alternative zum Papierdokument anbieten. Die seinerzeitige Bundesregierung hat dies in der Begründung zum Gesetzesentwurf detailliert ausgeführt (vgl. S. 15. ff der Bundestagsdrucksache 14/4987, verfügbar unter <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/14/049/1404987.pdf>).

Aber die Widerstände in der Praxis sind groß. Selbst so manche Koryphäe der Rechtsberatung, wie zuletzt in einem Gastbeitrag in der FAZ (14.09.2018, S. 13), vertritt die Meinung, dass der

BGH das Gesetz möglicherweise nicht anwendet, wenn es statt eines Papierdokuments nur eine Datei gibt, und den so geschlossenen Verträgen die formale Anerkennung verweigert.

Der BGH ist zwar immer wieder für ein überraschendes Urteil gut, aber dass er ein Gesetz gegen den Geist der Gesetzesbegründung nicht anwendet, wenn es ihm obendrein viel Arbeit ersparen kann, wäre mehr als überraschend.

In der FAZ wird diese provokante These denn auch lediglich instrumentalisiert, um erneut die Abschaffung des § 550 BGB zu fordern. Das wiederum ist beinahe fahrlässig. Es provoziert nicht nur ein Schulterzucken beim Gesetzgeber, der schlicht auf geltendes Recht verweisen kann, sondern erweist auch den fortschrittsfreundlichen Kollegen einen Bärendienst, welcher deren Bemühungen um die Anwendung eines zwischenzeitlich 17 Jahre alten Gesetzes untergräbt. Endlich haben die Anwälte die Chance zu demonstrieren, dass die (häufig nur behauptete) Fortschrittsabneigung nicht auf alle zutrifft. Sie haben jetzt die Gelegenheit, die Mandanten in die Lage zu versetzen, bei der Anwendung der gar nicht mehr so neuen digitalen Möglichkeiten weniger Fehler zu machen als beim Verharren in den alten (und bekanntermaßen) fehleranfälligen Verhaltensmustern. Und ich bin überzeugt, dass der BGH eher dem fortschrittsfreundlichen Anwender zur Seite springt als dem Papiertiger.

3A Meinung

Von Stefan Meusel

Berlin, den 17. September 2018