

## **Ausschuss für landwirtschaftliches Bodenrecht und landwirtschaftliches Enteignungsrecht**

Prof. Dr. Antje Tölle (\*) und Hendrik Schulz (\*\*)

### **I. Hinweis auf aktuelle Entwicklungen**

Im Landtag von Niedersachsen wird der Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und zur Verbesserung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen und zur Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (NASVG 2025) als Drucksache 19/8144 beraten. Am 26.11.2025 fand dazu eine Anhörung im Agrarausschuss statt.

In Nordrhein-Westfalen wurde die Zuständigkeit der Gerichte überarbeitet. Beim OLG Hamm ist seit dem 1. Juli 2025 die Zuständigkeit für Landwirtschaftssachen in dieser Instanz konzentriert (§ 35 Abs. 2 Satz 1 Justizzuständigkeitsverordnung NRW in der Fassung vom 4.12.2024 (JuZuVO NRW)). Dies gilt allerdings nur für seit diesem Stichtag anhängig werdende Prozesse (§ 35 Abs. 2 Satz 2 JuZuVO NRW).

### **II. Sachverhalt eines instruktiven Falls für den Abschluss eines befristeten Landpachtvertrags via WhatsApp**

Die Eheleute Uschi und Günther V. sind Miteigentümer von 10 ha Ackerland.

Günther spricht am Samstag 5.7.2025 zufällig am Gartenzaun mit seinem Nachbarn, Michi P., Mitgesellschafter und Pachtverwalter der

\*) Ausschussvorsitzende.

\*\*) Fachanwalt für Agrarrecht, Leipzig.

örtlichen Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ über die mögliche Verpachtung ab Oktober 2025, weil der bisherige Pachtvertrag mit einem anderen Pächter bald am 30.9.2025 ausläuft.

Günther ist vom Angebot des Michi, insbesondere dem Pachtzins von 500€/ha, die Laufzeit von 8 Jahren und der Übernahme der Grundsteuer sehr angetan. Michi verspricht ihm, zeitnah einen Pachtvertrag zuzusenden, um die Formalien einzuhalten und Details zu klären.

In einer Fachzeitschrift liest Michi am folgenden Montag, dass es seit dem 1. Januar 2025 möglich ist, auch langfristige Pachtverträge ohne eigenhändige Unterschrift abzuschließen. Er füllt das seit dem Jahr 2009 im Unternehmen verwendete Pachtformular, das keine Schriftformabrede enthält, mit den Daten der Grundstücke sowie der mit Günther besprochenen Pacht und Laufzeit aus. Unter „Verpächter“ trägt er *Uschi und Günther V. [Anschrift]* und bei „Pächter“ die *Agrar GmbH Rosige Zukunft [Anschrift]* ein.

Das von ihm als zuständigem Pachtverwalter mit Einzelprokura unterzeichnete Pachtformular sendet er von der Firmen-E-Mail-Adresse [info@agrargmbhrosigezukunft.de](mailto:info@agrargmbhrosigezukunft.de) an Uschis bekannte E-Mail-Adresse ohne elektronische Signatur als PDF-Anhang mit dem kurzen E-Mail-Anschreiben: „Liebe Uschi, anbei der mit Günther vereinbarte Pachtvertrag. VG M.“ Auf eine übliche E-Mail-Signatur mit den Geschäftsanlagen i. S. d. § 35a GmbHG hat Michi verzichtet.

In der Folge entwickelte sich folgender WhatsApp-Chat (Screenshot von Michis Telefon):

Hinweis: Michi antwortete am 9.7.2025, 20 Minuten nach Uschis Nachricht. Weitere Erklärungen erfolgten nicht. WhatsApp lässt es zu, dass man bis zu 15 Minuten nach dem Absenden einer Nachricht sie bearbeiten oder löschen kann.

Fallfrage: Haben Uschi und Günther mit der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ einen auf 8 Jahre befristeten Landpachtvertrag geschlossen?

#### Fallabwandlung

Uschi und Günther haben bereits mit der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ einen Pachtvertrag, der am 31.10.2025 endet. Michi sendet am 7.7.2025 von seiner Firmen-E-Mail-Adresse [info@agrargmbhrosigezukunft.de](mailto:info@agrargmbhrosigezukunft.de) eine Pachtverlängerungsvereinbarung als PDF-Anhang, die im Vertragsrubrum die Parteien und einen Verweis auf den Pachtvertrag aus dem Jahr 2009 beinhaltet und im Anschluss folgenden Text enthält:

Die Parteien verlängern den am 5.8.2009 geschlossenen Landpachtvertrag bis 31.10.2033. Die Pacht beträgt 500€/ha Ackerland. Im Übrigen gelten die Regelungen des Vertrages vom 5.8.2009 fort.

Unter die Verlängerungsvereinbarung hat Michi bereits seine eingescannte Unterschrift gesetzt, und neben seinem Namen steht der Zusatz „Einzelprokurst“. Am 9.7.2025 sendet Uschi per E-Mail einen PDF-Anhang zurück. In dem PDF-Anhang ist die Verlängerungsvereinbarung, die nunmehr zusätzlich die eingescannten Unterschriften von Uschi und Günther enthält.

Der Pachtvertrag vom 5.8.2009 enthält, deutlich vom verwendeten Pachtformular, abgesetzt unter der Überschrift „Individuelle Schlussbestimmungen“ eine Passage, die wörtlich lautet:

*Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags durch individuelle Vertragsabreden sind formlos wirksam. Im Übrigen bedürfen sie zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für eine Aufhebung oder Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.*

Fallfrage: Haben Uschi und Günther mit der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ eine wirksame Pachtverlängerung bis 31.10.2033 geschlossen?

### III. Lösungsvorschlag Ausgangsfall

#### 1. Vertragsschluss am Gartenzaun (-)

Am Samstag, den 5.7.2025 könnte zwischen der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ und den Eheleuten Uschi und Günther V. ein Vertrag am Gartenzaun geschlossen worden sein. Dazu müsste das Gespräch zwischen Günther und Michi bereits mit Rechtsbindungswillen geführt worden sein.

Zwar erweckt Michi mit seiner E-Mail an Uschi, in der er ausführt „anbei der mit Günther vereinbarte Pachtvertrag“, den Anschein, als habe bereits eine Einigung stattgefunden. Da im Sachverhalt jedoch vermerkt ist, dass Michi verspricht, zeitnah einen Pachtvertrag zuzusenden, um „die Formalien einzuhalten und Details zu klären“, ist davon auszugehen, dass beide bei dem Gespräch am Gartenzaun noch keinen Rechtsbindungswillen hatten. Dafür spricht insbesondere, dass Michi erst zwei Tage später in einer Fachzeitschrift liest, dass langfristige Pachtverträge ohne Unterschrift abgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt des Gespräches am Gartenzaun musste er als Pachtverwalter mit Einzelprokura, der regelmäßig mit dem Abschluss von Landpachtverträgen befasst ist, davon ausgehen, dass ein Pachtvertrag nur wirksam auf acht Jahre befristet werden konnte, wenn dies nach der bisherigen Rechtslage schriftlich geschieht. Darüber hinaus ist auch bei der neuen Fassung des § 585a BGB erforderlich, dass der Vertrag in Textform geschlossen wird und nicht nur nachträglich in Textform zur äußeren Form halber bestätigt wird. (1)

#### 2. Vertragsschluss am 7.7.2025 (-)

Am 7.7.2025 könnte zwischen der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ und den Eheleuten Uschi und Günther V. ein Landpachtvertrag über 10 Hektar Ackerland zum Pachtzins von 500 Euro pro Hektar für eine Laufzeit von acht Jahren bei der Übernahme der Grundsteuer durch den Pächter geschlossen worden sein. Ein Landpachtvertrag setzt zwei übereinstimmende Willenserklärungen, Angebot und Annahme voraus, die in Bezug aufeinander abgegeben werden.

#### a) Angebot der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ vertreten durch Michi am 7.7.2025 (+)

Die Agrar GmbH „Rosige Zukunft“, vertreten durch Michi als ihren Pachtverwalter mit Einzelprokura, könnte den Verpächtern Uschi und Günther V. ein Angebot auf Abschluss eines Pachtvertrages mit einem Pachtzeit von 500 Euro pro Hektar, einer Laufzeit von acht Jahren und der Übernahme der Grundsteuer durch die Pächterin unterbreitet haben, indem das seit 2009 im Unternehmen verwendete Pachtformular mit den Angaben zu den Verpächtern Uschi und Günther V. und der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ von der Unternehmens-E-Mail-Adresse an Uschis E-Mail-Adresse gesendet wurde.

Ein Angebot ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, die den Vertragsschluss der anderen Partei so anträgt, dass er mit

1) Arnold, Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaummieter, NZM, 2025, 279 (285).

einem bloßen „ja“ Zustand kommen kann. Dabei müssen die wesentlichen Vertragsbedingungen (essentialia negotii) enthalten sein.

## **(1) Rechtsfähigkeit (+)**

Eine GmbH ist gemäß § 13 Abs. 1 GmbHG rechtsfähig, von der Eintragung der GmbH im Handelsregister ist auszugehen.

## **(2) Stellvertretung (+)**

Für sie müsste gemäß § 164 Abs. 1 BGB vertreten worden sein. Hier könnte Michi als Pachtverwalter mit Einzelprokura als Stellvertreter aufgetreten sein. Dafür müsste er eine eigene Willenserklärung in fremdem Namen im Rahmen seiner Vertretungsmacht abgegeben haben.

### **(a) Eigene Willenserklärung (+)**

Michi müsste eine eigene Willenserklärung abgegeben haben, die auch die wesentlichen Vertragsbedingungen enthält. Das Pachtformular enthält die wesentlichen Vertragsbedingungen, nämlich

- des Vertragspartners (Eheleute Uschi und Günther V.),
- des Vertragsgegenstandes (10 ha Ackerland zzgl. „Daten des Grundstücks“),
- des vereinbarten Pachtzinses (500 Euro/Hektar zzgl. Übernahme der Grundsteuer),
- der beabsichtigten Vertragsdauer (8 Jahre).

Aus dem Gesamtkontext des Gesprächs am Samstag am Gartenzaun mit Günther als einem der beiden Vertragspartner und der Übersendungsnachricht, die explizit an die zweite Vertragspartnerin Uschi gerichtet ist und noch mal Bezug nimmt auf die mit Günther ausgehandelten Vertragsbedingungen, ist von einem Rechtsbindungswillen von Michi auszugehen.

### **(b) Im fremden Namen (+)**

Michi erklärt nicht ausdrücklich, dass er für die Agrar-GmbH „Rosige Zukunft“ handelt. Jedoch ergibt sich aus den Umständen der Konversation und Vertragsverhandlungen, dass er für sie handelt (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB).

### **(c) Im Rahmen seiner Vertretungsmacht (+)**

Nach den Angaben im Sachverhalt handelt Michi mit einer Einzelprokura. Der Abschluss eines Pachtvertrages ist eine Rechtshandlung i. S. d. § 49 Abs. 1 HGB, die zum Betrieb eines Handelsgewerbes gehört. Insbesondere handelt es sich nur um den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages und nicht um die Veräußerung oder Belastung eines Grundstücks im Sinne von § 49 Abs. 2 HGB. (2)

### **b) Annahme durch Uschi und Günther, letzterer vertreten durch Uschi am 7.7.2025 um 20:35 Uhr (-)**

Uschi und Günther müssten das Angebot angenommen haben. Eine Annahme ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, die einem unterbreiteten Angebot vorbehaltlos zustimmt, § 147 Abs. 1 Satz 1 BGB. In Betracht kommt der „Daumen hoch“-Emoji (👉) am 7.7.2025 um 20:35 Uhr im WhatsApp-Chat zwischen Michi und Uschi.

Fraglich ist, ob der gesendete „Daumen hoch“-Emoji den Rechtsbindungswillen von Uschi und Günther, vertreten durch Uschi, darstellt.

Der Daumen hoch könnte die vorbehaltlose Zustimmung zum angebotenen Pachtvertrag sein. Für eine solche Willenserklärung müsste sie mit Rechtsbindungswillen handeln. Der Rechtsbindungswille liegt vor, wenn die Erklärung aus Sicht eines verständigen Adressaten den

Willen des Erklärenden erkennen lässt, mit der Erklärung eine rechtliche Bindung zu bewirken. Es kommt also auf die objektive Betrachtung durch den Rechtsverkehr an, wobei bei der Verwendung von Emojis die Auslegung nach §§ 133, 157 BGB (analog) (3) möglich ist. Bei der Prüfung des Rechtsbindungswillens spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, die das Verständnis der Emojis beeinflussen können. Grundsätzlich sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu betrachten. Dabei kann auch die wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts und die bestehende Interessenlage der Parteien berücksichtigt werden. Bei der Bestimmung des objektiven Empfängerhorizontes ist zu berücksichtigen, dass Emojis nicht immer ein allgemeingültiges Bildverständnis besitzen, sondern teilweise ambivalente Bedeutungen haben können, die sich auch in unterschiedlichen Interpretationen verschiedener Altersgruppen niederschlagen können. (4) Zur Bestimmung des Bedeutungsgehalts von Emojis kann der Rechtsanwender gegebenenfalls Emoji-Lexika zurate ziehen. Hinweise auf das Verständnis eines Emojis können auch aus dem Begleittext folgen (5). Im vorliegenden Fall ergibt sich aus einer Gesamtbetrachtung, dass Michi beide Eheleute offenbar gut kennt, sodass Günther mit ihm bereit war, am Gartenzaun über den in Pachtvertrag zu sprechen, und Uschi ihn in der Nachricht von 20:35 Uhr zum nächsten Samstag zu zweit zum Grillen einlädt. Dies spricht für eine gute persönliche Kenntnis.

Gleichzeitig nimmt der „Daumen hoch“-Emoji Bezug auf eine WhatsApp-Nachricht, die knapp anderthalb Stunden zuvor von Michi gesendet wurde. In dieser macht er auf den per E-Mail gesendeten Pachtvertrag aufmerksam und bittet um eine ausdrückliche Bestätigung. Insoweit kann der „Daumen hoch“-Emoji (Unicode: U+1F44D) entweder verstanden werden als „ich habe deine Bitte verstanden“ oder eben als die angeforderte Bestätigung und damit einhergehende Annahme des Pachtvertrags. Zwischen dem Empfang der Nachricht um 19:10 Uhr und Uschis Reaktion um 20:35 Uhr liegen gute anderthalb Stunden in denen sie den Vertrag prüfen und sich mit ihrem Ehemann hätte abstimmen können. Allerdings fehlen entsprechende Hinweise.

### **3. Vertragsschluss am 9.7.25 (+)**

#### **a) Geändertes Angebot durch Uschi und Günther, letzterer vertreten durch Uschi am 9.7.2025 in der ersten Nachricht (+)**

Die erste Nachricht von Uschi am Mittwoch, den 9.7.2025 könnte eine Annahme darstellen. Allerdings stimmt sie dem angebotenen Pachtvertrag gerade nicht vorbehaltlos zu, sondern wünscht eine Änderung hinsichtlich einer Kündigungsmöglichkeit für die Nutzung als Solarpark. Gemäß § 150 Abs. 2 BGB liegt hier ein geändertes Angebot vor. Ihre neuen Angebot nennt die essentialia negotii, welches Grundstück zu welchem Pachtzins Vertragsgegenstand sein soll nicht und sie wiederholt auch nicht die Vertragsparteien. Aus dem objektiven Empfängerhorizont ergibt sich jedoch der Rückbezug auf die E-Mail vom Montag mit dem angehängten Pachtformular, worin diese Angaben enthalten sind, denn Uschi schreibt zu Beginn der Nachricht „kurz zu deiner Mail von vorgestern“. Dadurch, dass sie ihre Nachricht damit abschließt, dass „alles andere ist in Ordnung“ bringt sie außerdem objektiv erkennbar zum Ausdruck, dass sie auch die weiteren Vertragsbedingungen in ihr verändertes Angebot aufnimmt.

2) Zu den Anforderungen zur Kenntlichmachung der Stellvertretung im Rahmen der Schriftform BGH, Urt. v. 6.11.2020 – LwZR 5/19 = NJW-RR 2021, 244, (245, Rn. 12 zur AG und GmbH, Rn. 13 zur GbR).

3) Wilske/Binder/Schönleber, Windscheid trifft WhatsApp – vertragsrechtliche Herausforderungen der Emoji-Kommunikation, NJW, 2025, 2431 (2432, Rn. 10) wenden §§ 133, 154 BGB analog an. Dagegen ohne Analogie OLG München, Urt. v. 11.11.2024 – 19 U 200/24 = NJW 2025, 589, (591 Rn. 60); Medicus/Petersen, Allgemeiner Teil des BGB, 12. Aufl., § 24 III. 1., Rn. 319 ff., instruktiv zum Verständnis und Systematik der §§ 133, 157 BGB.

4) Wilske/Binder/Schönleber (Fn. 3), 2431, Rn. 11 f.

5) OLG München (Fn. 3), 592, Rn. 62.

In ihrer WhatsApp-Nachricht spricht sie von „wir möchten gerne“, so dass ihre Erklärung sowohl als eigene Willenserklärung als auch als Willenserklärung im Namen ihres Ehemannes auszulegen ist. Vertretungsmacht (6) wird vorliegend unterstellt. Zudem war Günther durch das Gespräch mit Michi am Gartenzaun bereits eingebunden.

### b) Annahme durch die Agrar GmbH vertreten durch Michi am 9.7.2025 in der zweiten Nachricht (+)

Die Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ könnte vertreten durch Michi als ihren Pachtverwalter mit Einzelprokura das neue Angebot auf Abschluss eines Pachtvertrages mit einem Pachtpreis von 500 Euro pro Hektar, einer Laufzeit von acht Jahren und die Übernahme der Grundsteuer durch die Pächterin mit der Kündigungsoption für die Verpächter, wenn das Grundstück für den geplanten Solarpark in Frage kommt, angenommen haben.

Dazu müsste Michi eine eigene Willenserklärung im fremden Namen mit Vertretungsmacht abgegeben haben.

### (1) Eigene Willenserklärung (+)

Fraglich ist, ob das „Daumen hoch“ 🖕-Emoji, das „Handschlag 🖕“-Emoji und das Wort „Danke“ im WhatsApp-Verlauf zwischen Michi und Uschi am Mittwoch, den 9.7.2025, als rechtsverbindliche Annahme anzusehen ist. Aus dem Gesamtkontext der Vertragsverhandlungen ergibt sich, dass der Inhalt des Pachtvertrages dem von ihm zwei Tage zuvor übersendeten entsprechen soll, aber um ein Kündigungsrecht der Verpächter ergänzt werden soll. Die beiden Emojis „Daumen hoch“ und „Handschlag 🖕“ zusammen mit dem Wort „Danke“ müssten allerdings von seinem Rechtsbindungswillen getragen sein. Als objektiver Dritter ist der „Daumen hoch“ als ein Einverständnis zu lesen. Laut Emoji-Lexikon deutet das „Handschlag 🖕“-Emoji auf eine herzliche Begrüßung unter Freunden oder Kollegen hin. (7) Darüber hinaus symbolisiert es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Einigkeit und einen Vertragsschluss. (8)

Das zusätzliche Wort „Danke“ kann als Dankeschön für den Vertragsschluss angesehen werden. Wenn er weitere Konkretisierungen hinsichtlich der speziellen Anforderungen an die Kündigungserklärung oder Fristen gewünscht hätte, hätte er als kundiger Pachtverwalter dies anführen müssen. Von daher ist davon auszugehen, dass die beiden Emojis „Daumenhoch“ und „Handschlag“ zusammen mit dem „Danke“ eine eigene Willenserklärung in Form der Annahme darstellen.

### (2) Im fremden Namen (+)

Michi erklärt nicht ausdrücklich, dass er für die Agrar-GmbH „Rosige Zukunft“ handelt. Jedoch ergibt sich aus den Umständen der Konversation und Vertragsverhandlungen, dass er für sie handelt.

### (3) Im Rahmen seiner Vertretungsmacht (+)

Als Einzelprokurst (§§ 48 Abs. 1, 49 Abs. 1 HGB) liegt ein solcher Vertrag innerhalb seiner Vertretungsmacht.

### c) Textform des § 585a BGB zur wirksamen Befristung (+)

Landpachtverträge können grundsätzlich formfrei geschlossen werden. Allerdings ist eine wirksame Befristung für länger als zwei Jahre – hier acht Jahre – nur möglich, wenn die Textform gemäß § 585a BGB eingehalten wird.

Konzipiert wurde § 126b BGB für einseitige Willenserklärungen. (9) Die Anforderungen für korrespondierende Willenserklärungen sind also näher zu bestimmen. Im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens für das Bürokratieentlastungsgesetz IV hatte der Bundesrat in seiner Stel-

lungnahme um eine Konkretisierung der Anforderungen an den Vertragsschluss in Textform gebeten. (10) Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung ausgeführt, dass sie keinen Bedarf für eine Konkretisierung sieht und verweist auf die bereits im geltenden Recht vorgesehenen Vertragsschlüsse in Textform bei Verbraucherbauverträgen (§ 650i BGB) und Maklerverträgen über die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser (§ 656a BGB). Außerdem könnten für Vertragsschlüsse in Textform die Regelungen zum Vertragsschluss in Schriftform gemäß § 126 Abs. 2 BGB entsprechend angewendet werden. (11)

Zunächst ist umstritten, ob sämtliche auf den Vertragsschluss gerichteten Willenserklärungen der Textform unterliegen oder ob nur diejenigen Erklärungen, die die essentialia negotii enthalten, an dieser Form zu messen sind.

Eine Meinung hebt die Informationsfunktion von § 126b BGB hervor und leitet daraus ab, dass nach seinem Sinn und Zweck nur die Willenserklärung, die den Inhalt des Vertrags beschreibt, der Textform unterliegt. (12) Eine andere Meinung geht davon aus, dass Angebot und Annahme in Textform vorliegen müssen. (13) Argumentiert wird mit dem Wortlaut der Vorschriften, die die Textform verlange. Sie würden sich auf den „Vertrag“ beziehen. (14) Außerdem wird die Dokumentationsfunktion als Argument angebracht. Nur wenn beide Erklärungen in Textform vorliegen, ist nachgewiesen, dass der Vertrag eben tatsächlich mit diesem Inhalt zustande gekommen ist. (15)

Überzeugender ist allerdings der Wortlaut des § 585a BGB, der davon spricht, dass der Vertrag in Textform geschlossen sein muss, und der Vertragsschluss eben aus allen seinen konstitutiven Willenserklärungen besteht.

### (1) Geändertes – neues – Angebot von Uschi und Günther am 9.7.2025 (+)

Wie oben bereits erörtert, gibt Uschi sowohl im eigenen, wie auch im Namen von Günther ein geändertes Angebot ab. Dieses müsste der Textform des § 126b Satz 1 BGB genügen. Für die Textform gemäß § 126b Satz 1 BGB ist erforderlich, dass eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger vorliegt, die die Person des Erklärenden nennt. Für die näheren Anforderungen an den dauerhaften Datenträger führt § 126b Satz 2 BGB aus, dass jedes Medium geeignet ist,

6) Auf § 1357 BGB kommt es nicht an. Die Verpachtung eines Grundstückes ist kein Geschäft, dass der Deckung des Lebensbedarfes dient, Breuers, in: Juris PK-BGB, 11. Aufl., § 1357, Rn. 13.

7) Siehe: <https://emojipedia.org/de/handschlag> (zuletzt aufgerufen am 15.12.2025).

8) Wilske/Binder/Schönleber (Fn. 3), 2432, Rn. 10.

9) BR-Drs. 129/24, S. 6.

10) Ebd.

11) BT-Drs. 20/11306, S. 165.

12) Arzt/Brinkmann, Bürokratieentlastung im Mietrecht, NJW, 2025, 1 (4 Rn. 19), mit Verweis auf eine Kommentierung des § 650i BGB.

13) Bayreuther, Textform im Nachweisrecht und anderen arbeitsrechtlichen Gesetzen nach dem Bürokratieentlastungsgesetz IV, NZA, 2024, 1528 (1532), ohne weitere Begründung; Kranzowski, Vom Schriftform- zum Textformerfordernis für langfristige gewerbliche Mietverträge, MietRB, 2024, 367 (369), spricht unter der Überschrift „6. Problem: Anforderungen an die Textform für einen Vertragsschluss“ davon, dass entsprechend § 7 HOAI „sowohl Angebotserklärung wie Annahmeerklärung“ den Voraussetzungen der Textform genügen müssen, was für seine Einordnung zu dieser Meinung sprechen würde, der aber auf derselben Seite unter der Überschrift „Materieller Umfang des Textformerfordernisses“ ausführt, dass übertragen von der Schriftform „die wesentlichen Vertragsbedingungen“ der Textform unterliegen; Weidt, Die Textform im Gewerberaummietrecht – Szenarien von Vertragsschlüssen und Vertragsänderungen, NJOZ, 2025, 449 (450, Rn. 8), ohne eigene Begründung nur mit Verweis auf die „hM“ und RspR.

14) Reichelt/Maurer, Die Novellierung der gesetzlichen Form bei Mietverträgen – der letzte Streich, ZfIR, 2024, 525 (527).

15) Ebd.

das es dem Empfänger ermöglicht, die auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren und zu speichern, dass ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist und dabei geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

#### **(a) Person des Erklärenden ist genannt (+)**

Die Person des Erklärenden müsste genannt sein, damit der Absender klar identifiziert ist. Im Gegensatz zur Schriftform ist gerade keine eigenhändige Unterschrift des Ausstellers erforderlich, aber der Erklärende muss bezeichnet werden. (16) Die Begründung des Regierungsentwurfs zur Einführung der Textform hält es für erforderlich, damit man zuordnen kann, von wem man das Dokument erhalten hat. (17) Es ersetzt insoweit also die Zuordnungsfunktion der Unterschrift. (18)

Dabei genügt es, wenn sich die Identität eindeutig aus den Umständen und dem Kontext ergibt. (19) Im vorliegenden Fall nennt Uschi nicht explizit ihren Namen. Aber aus dem Gesamtkontext heraus ist sie mit mehr Merkmalen identifizierbar als mit ihrer Telefonnummer mit der sie sich bei WhatsApp registriert hat. (20) Sie ist bei Michi ausreichlich des Bildschirmfotos von WhatsApp als Kontakt eingespeichert. Dort ist sie als „Uschi“ und mit dem Zusatz „Ehefrau von Günther V“ von ihm abgelegt, so dass er die Person identifizieren kann. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Chatverlauf, dass beide Bezug nehmen auf eine E-Mail, die Michi versendet hat. Daher ist die Identität der Erklärenden Uschi aus dem Kontext auch für Dritte erschließbar.

Fraglich ist, welche Anforderungen bei der Stellvertretung für Günther zu stellen sind. In der Literatur wird teilweise die Rechtsprechung, dass beim Handeln für eine juristische Person nur sie, aber nicht die sie vertretende natürliche Person genannt werden muss, auf die Textform übertragen. (21) Dies gibt aber noch keinen Hinweis auf die Situation bei der Vertretung natürlicher Personen. Im Kontext der Überlegungen zur juristischen Person wird herausgearbeitet, dass die Textform informieren und dokumentieren soll, so dass es auf die Zuordnung der Erklärung zum Rechtssubjekt – also dem aus dem Rechtsgeschäftverpflichteten – ankäme. (22) Damit wäre der Geschäftsherr, also Günther zu nennen. Aus dem Gesamtkontext des Chats ergibt sich, dass Uschi von „wir“ spricht und damit sie und ihr Ehemann Günther gemeint sind, so dass er zumindest in einer Gesamtbetrachtung erwähnt ist.

Im Gegensatz dazu wird anderenorts für die Stellvertretung allgemein herausgearbeitet, dass der Vertreter der Erklärende i. S. d. Vorschrift ist und deswegen namentlich genannt werden muss. (23) Danach wäre Uschi als Vertreterin zu nennen. Auch hier ergibt sich aus dem Gesamtkontext, dass der WhatsApp-Chat klar Uschi zuzuordnen ist und sie innerhalb des Chatverlaufs von „wir“ i. S. v. „Uschi und Günther“ spricht.

Wobei dann wiederum darauf hingewiesen wird, dass analog zur Schriftform dann aber die Vertretung insgesamt offenzulegen wäre und von daher auch die Person des Geschäftsherrn zu nennen wäre. (24) Nach dieser Ansicht müssten beide Uschi als Vertreterin und Günther als Geschäftsherr genannt werden. Wie eben bereits herausgearbeitet, werden beide erwähnt.

Damit kann eine Entscheidung des Streites dahinstehen.

#### **(b) Lesbare Erklärung (+)**

Die Erklärung müsste außerdem lesbar sein. Gefordert wird, dass die Erklärung in Schriftzeichen abgefasst ist. (25) Hervorgehoben wird, dass die Erklärung beim Empfang in Schriftzeichen wiedergegeben wird, so dass eine gesprochene Mitteilung die Anforderungen nicht erfüllt auch dann nicht, wenn sie beim Empfang transkribiert wird und dann als Schriftzeichen dargestellt wird. (26) Die lesbaren Schriftzei-

chen hindern nicht, dass die Erklärung selbst in Binärdaten gespeichert wird, um ihre Speicherung, Transport und Wiedergabe zu ermöglichen. (27) Die WhatsApp-Nachricht von Uschi ist in Schriftzeichen abgefasst, somit liegt eine lesbare Erklärung vor.

#### **(c) An den Empfänger persönlich gerichtet (+)**

Die Erklärung muss persönlich an den Empfänger gerichtet werden. Dieses Merkmal schließt aus, dass die Erklärung zum Beispiel auf einer Internetseite eingestellt gerichtet an jedermann wird. Vielmehr muss die Erklärung individuell an den Adressaten, an den Empfänger, gerichtet sein. (28) Dies ist bei der unmittelbar von Uschi an Michi gesendeten Erklärung unproblematisch der Fall.

#### **(d) Dauerhafter Datenträger (+)**

Die Erklärung müsste außerdem auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. § 126b Satz 2 BGB spezifiziert, dass der Datenträger es ermöglichen muss, sich auf ihm die an den Empfänger gerichtete Erklärung solange befindet, aufbewahrt oder gespeichert werden kann, wie es für den Zweck der Erklärung notwendig ist und er muss sich eignen, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Anerkannt ist die elektronische Übermittlung mittels (Computer-)Fax, E-Mail (29), SMS (30), die dann auf Festplatten, Speicherkarten, USB-Sticks (31) – und aus heutiger Perspektive auch in einer Cloud – gespeichert werden können.

Dabei ist es umstritten, ob der Empfänger sie tatsächlich abspeichern oder ausdrucken (32) muss oder ob die Möglichkeit dazu ausreicht. Dies wird teilweise nicht für erforderlich gehalten (33) und teilweise umgekehrt gefordert. (34) Für die Streitentscheidung ist beachtlich,

16) Arnold, in: Erman (Hrsg.), BGB, 17. Aufl. 2023, § 126b, Rn. 5.

17) BT-Drs. 14/4987, S. 20.

18) Hertel, in: Staudinger, BGB, 2023, § 126b, Rn. 30.

19) Wendtland, in: BeckOK BGB 76. Ed., § 126b, Rn. 6; VK Sachsen, Beschl. v. 13.3.2023 – 1/SVK/034-22, juris Rn. 90, hebt hervor, dass auch der Vorname oder Spitzname genügt, wenn die Zuordnung für den Empfänger zu einem Erklärenden gegeben ist.

20) OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 12.12.2023 – 15 U 211/21 = NJW 2024, 1425 (1428 Rn. 6) stellt gerade darauf ab, dass der Absender nicht ohne weiteres erkennbar sei, eben weil man nur mit einer Telefonnummer registriert ist.

21) Arnold (Fn. 16), § 126b, Rn. 5; Hertel (Fn. 18), § 126b, Rn. 30; Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 6; Spindler, in: Spindler/Schuster (Hrsg.), Recht der elektronischen Medien – Kommentar, 4. Aufl., 2019, § 126b BGB, Rn. 8.

22) Spindler (Fn. 21), § 126b BGB, Rn. 51 ohne den Zusatz in den Gedankenstrichen.

23) Einsele, in: Münchener Kommentar – BGB, § 126b, Rn. 7; OLG Zweibrücken, Urt. v. 26.9.2023 – 8 U 138/22 = NZM 2024, 299 (300 Rn. 30) mit Verweis auf Einsele.

24) Arnold (Fn. 1), 282.

25) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 3.

26) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 4; Einsele (Fn. 23), § 126b, Rn. 4.

27) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 4.

28) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 11.

29) Hertel (Fn. 18), § 126b, Rn. 27 zur E-Mail und zusätzlich zur CD und Diskette; Arzt/Brinkmann (Fn. 12), 3 (Rn. 12) nennen die E-Mail als „klassisches Beispiel“.

30) OLG Zweibrücken (Fn. 23), Rn. 27 mit Verweis auf BeckOGK; a.A. noch Janal, Die Errichtung und der Zugang einer Erklärung in Textform gem. § 126b BGB, MDR, 2006, 368 (372), die allerdings damit argumentiert, dass man nur ca. 40 SMS auf seinem Handy speichern kann. Ein Argument, dass sich heute überholt hat.

31) Beispiele siehe bei BT-Drs. 17/12637, S. 44.

32) Arnold (Fn. 16), § 126b, Rn. 6.

33) Arnold (Fn. 16), § 126b, Rn. 6 nur bzgl. des Ausdrucks und ohne Begründung.

34) OLG Jena, Urt. v. 9.5.2007 – 2 W 124/07 = BeckRS 2007, 10379, Rn. 10; OLG Köln, Urt. v. 24.8.2007 – 6 U 60/07 = MMR 2007, 713 (715); Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 9 ordnet auch Janal (Fn. 30), 372, dieser Meinung zu.

dass die beiden Gerichtsentscheidungen um die Widerrufsbelehrung der Internetversteigerungsplattformen eBay gingen. Hier wurde die Widerrufsbelehrung in Textform zur Verfügung gestellt und es kam darauf an, dass sie auch heruntergeladen wurde. Bei E-Mails, Messenger Nachrichten o.ä. sind die Erklärungen im Herrschaftsbereich des Empfängers eingegangen, und er kann über sie verfügen und sie wieder aufrufen. Umgekehrt ist beachtlich, dass ein Tatbestandsmerkmal der tatsächlichen Speicherung dazu führen würde, dass der Empfänger über die Wahrung der Form disponieren könnte, indem er kein Abspeichern vornimmt, und es für den Erklärenden von der Beweislastverteilung nicht beweisbar ist, ob die Erklärung gespeichert oder ausgedruckt wurde. Letztlich entscheidend ist, dass der Wortlaut des § 126b Satz 2 Nr. 1 BGB nicht voraussetzt, dass tatsächlich gespeichert wird, und darüber hinaus auch die Alternative der Aufbewahrung genannt wird.

Der im vorliegenden Fall verwendete Messengerdienst WhatsApp wird unterschiedlich eingeordnet. Teilweise werden ohne Einschränkung Messengerdienste (35) dazu gezählt. Kritisch setzt sich dagegen das OLG Frankfurt anlässlich einer Entscheidung zu § 127 Abs. 2 BGB mit WhatsApp auseinander. Es kritisiert, dass es an der dauerhaften Archivierung oder der Möglichkeit eines Ausdrucks fehlt. Außerdem würden die Nachrichten nur über die Handys versendet und nicht zur dauerhaften Aufbewahrung gesichert. (36) Schließlich könnte der Absender die Erklärung auch beim Empfänger löschen. (37) Um der Kritik des OLG Frankfurt entgegenzuhalten, dass jedenfalls der Messenger-Dienst WhatsApp so konstruiert ist, dass die Nachricht auf dem Smartphone des Empfängers gespeichert wird. Das heißt, die Nachricht ist entweder auf der SIM-Karte (also einem Datenträger, der mit der Festplatte oder USB-Stick vergleichbar ist) gespeichert, auf dem internen Speicher des Empfängers oder es wird mit einer Cloud (38) synchronisiert. Dies ermöglicht die Aufbewahrung und eben auch Speicherung.

Einschränkungen können sich eher daraus ableiten, dass sie für den Zweck einen angemessenen Zeitraum zugänglich sein müssen. Dies bei einem vorliegenden Landpachtvertrag wohl acht Jahre. Allerdings sind die Nachrichten herunterladbar, speicherbar und über die Cloud auch auf neuen Smartphones wiederherstellbar. Sodass sie lange aufbewahrt werden können.

Das weitere Argument vom OLG Frankfurt, dass der Absender die Nachricht wieder löschen könnte, ist zunächst zu ergänzen, dass auch eine Bearbeitung - wie im vorliegenden Fall geschehen - möglich ist. Allerdings sind beide Funktionen auf eine Zeit von 15 Minuten. (39) nach dem Absenden begrenzt, so dass nach 15 Minuten die Erklärung in Textform so vorliegt, dass sie nicht mehr einseitig geändert werden kann. Etwas anderes kann sich nur daraus ergeben, dass der Absender bewusst eine sich selbst zerstörende Nachricht sendet und damit von vornherein einen Kommunikationskanal wählt, der nicht für einen angemessenen Zeitraum zugänglich sein kann und damit keine Textform gewahrt werden kann.

Damit sprechen die besseren Argumente dafür, dass eine Viertelstunde nach dem Absenden der WhatsApp von Uschi an Michi ein Angebot in Textform vorlag.

#### **(e) Abschluss der Erklärung erkennbar (+)**

Umstritten ist, ob der Abschluss der Erklärung durch eine Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss. Hintergrund ist, dass dies in der Fassung des § 126b BGB bis 2014 (40) explizit gefordert wurde. Aus dem Hinweis in der Begründung des Regierungsentwurfes, dass keine inhaltliche Änderung gewollt war, (41) werden unterschiedliche Schlüsse gezogen. Teilweise wird in der Literatur argumentiert, dass mit dem Entfall der Anforderung im Wortlaut das Kriterium eines formalen Abschlusses entfallen sei. Es käme wie bei anderen Erklärungen nur darauf an, dass man ermitteln kann, wann eine Erklärung endet. (42) Andere schlussfolgern daraus,

dass dieses Kriterium wegen der nicht beabsichtigten inhaltlichen Änderung weiter zu berücksichtigen sei. (43) Darüber hinaus argumentiert die Literatur, dass es erforderlich sei, dass Textende kenntlich zu machen, weil der Rechtsverkehr anderenfalls nicht erkennen kann, ob das Dokument vollständig ist und er es nicht von einem Entwurf unterscheiden kann. (44) Die Abgeschlossenheit wird als Teil der Dokumentations- und Informationsfunktion der Textform aufgefasst. (45)

Unter dieser Prämisse wird der Vergleich zur Schriftform gezogen und für den räumlichen Abschluss anstelle der eigenhändigen Unterschrift die Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift, ein Faksimilestempel, ein Foto der eingescannten Unterschrift als Beispiele genannt. Weiterhin dann aber auch der Hinweis auf „keine Erklärung – Computerfax“, „diese Erklärung ist nicht unterschrieben“, „dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift“, eine Grußformel oder eine schlichte Datierung zugelassen. (46)

Diesen Beispielen ist allerdings immanent, dass die Erklärung „briefartig“ abgegeben wird. Die Beispiele stammen teilweise auch aus der Begründung des Regierungsentwurfes (47) mit dem § 126b BGB 2001 schließlich eingeführt wurde. Zu diesem Zeitpunkt waren Messengerdienste oder andere Chatprogramme (wohl) noch nicht vorstellbar oder jedenfalls ihre massenhafte Nutzung. Deswegen überrascht es nicht, dass diese Beispiele noch nicht auf iterative, dialoghafte Korrespondenz zugeschnitten sind, wie sie in Messengerdiensten gegeben ist oder wie sie auch beim Austausch von Mails (48) sich ergeben können. Da diese umgekehrt die Anforderungen an einen Datenträger i. S. d. § 126b BGB erfüllen, müssen die Formanforderungen von ihnen erfüllbar sein. Deswegen sprechen die besseren Argumente dafür, dass mit der Anpassung des Wortlautes von § 126b BGB die Anforderung an eine formale Abschlusserklärung entfallen ist. (49) Auch die Einschränkung „in anderer Weise“ ist im historischen Verständnis des Schriftformersatzes und der Orientierung an einer Urkunde, die Datum, Ort, Absender, Empfänger und Namensunterschrift enthält wohl nur dahin zu verstehen, dass eben andere Zeichen die eigenhändige Unterschrift ersetzen. Für dialoghafte Kommunikation wäre es auf das Erfordernis zu reduzieren, dass sich in sonstiger Weise zeigt, dass es kein Entwurf ist und die Erklärung ernst gemeint ist. Dies sind jedoch materiell-rechtliche Aspekte einer Willenserklärung.

#### **(2) Annahme durch die Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ vertreten durch Michi (+)**

Die Annahme von Michi stellvertretend für die Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ müsste auch der Textform genügen.

35) OLG Zweibrücken (Fn. 23), Rn. 10; Hofele, Herabstufung der Schrift zur Textform für langfristige Mietverträge, NZM, 2024, 363 (370), setzt sich auch mit der Fälschungsmöglichkeit auseinander.

36) OLG Frankfurt a. M. (Fn. 20), 1428 Rn. 59.

37) OLG Frankfurt a. M. (Fn. 20), 1428 Rn. 60.

38) Zur Cloud Speicherung OLG München (Fn. 3), 591 Rn. 53.

39) OLG München (Fn. 3), 591 (Rn. 53) spricht von einem kurzen Zeitfenster.

40) Artikel 1 Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechtsrichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (VerbrRRLUG) v. 20.9.2013, BGBl. I S. 3642.

41) BT-Drs. 17/12637 (Fn. 31), S. 44 zu Nummer 2 (§ 126b) im zweiten Halbsatz des ersten Satzes der Begründung.

42) Arnold (Fn. 16), § 126b, Rn. 8.

43) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 7.

44) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 7; Hertel (Fn. 18), § 126b, Rn. 31–32a geht ohne Problematisierung davon aus, dass ein Abschluss notwendig sei.

45) Musielak, Vertragsfreiheit und ihre Grenzen, JuS, 2017, 949 (953).

46) Wendtland (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 7 mit Nachweisen zu den Beispielen.

47) BT-Drs. 14/4987 (Fn. 17), S. 20.

48) Hofele (Fn. 35), 370, spricht von einem „E-Mail-Thread“.

49) So auch VK Sachsen (Fn. 19), juris Rn. 97.

### **(a) Person des Erklärenden ist genannt (+)**

Die Person des Erklärenden müsste genannt sein, damit der Absender klar identifiziert ist. Michi nennt in seiner Nachricht weder explizit seinen Namen als Vertreter noch die Firma seines Geschäftsherrn. Aus dem Gesamtkontext – dem Gespräch zwischen ihm und Günther am Gartenzaun, dem per E-Mail an Uschi übersandten Vertrag sowie der anschließenden Bezugnahme im Chat zwischen Michi und Uschi auf diese E-Mail – wird für einen objektiven Dritten hinreichend deutlich, dass Michi handelt und die Annahme für die Agrar GmbH erklärt wird.

### **(b) Lesbare Erklärung (+)**

Die Erklärung müsste außerdem lesbar sein. Eigentlich wird gefordert, dass die Erklärung in Schriftzeichen abgefasst ist. (50) Die Nachricht von Michi besteht jedoch nur aus einem Wort „Danke“ und ansonsten aus den Emojis „Daumen hoch“ und „Hände-Schütteln“. Inwiefern Emojis eine lesbare Erklärung im Sinne von § 126b BGB sind, wird bisher nur punktuell erörtert. Ohne weitere Begründung wird teilweise in der Literatur festgestellt, dass die sogenannten Bildsymbole nicht ausreichend sind. (51) In einer jüngeren Entscheidung des OLG München wird die Form, des § 127 Abs. 2 BGB erörtert, die der Textform entspricht. Für die Willenserklärungen, die in Form von Emojis abgegeben werden, wird hierbei ohne nähere Diskussion angenommen, dass es sich um Schriftzeichen und somit eine lesbare, verkörperte Erklärung handelt. (52) Diese Interpretation überzeugt, denn der Telos der Norm ist es, dass gerade audio-visuelle Nachrichten (Videos und Sprachnachrichten) ausgeschlossen sein sollen. Aber, soweit wie oben geschehen, die Emojis eine lesbare, verkörperte Erklärung enthalten, kann es hierbei nicht auf die Lesbarkeit im Sinne von Worten ankommen.

### **(c) An den Empfänger persönlich gerichtet**

Die Erklärung ist an Uschi persönlich gerichtet.

### **(d) Dauerhafter Datenträger**

Die Erwägungen zum WhatsApp-Chat auf einem dauerhaften Datenträger greifen auch bei der Annahme.

### **(e) Abschluss der Erklärung erkennbar**

Entsprechend der obigen Entscheidung, dass kein Abschluss der Erklärung für die Textform erforderlich ist, gilt dies auch für die Annahmeklärung.

### **(f) Einheitliche Urkunde**

Umstritten ist, ob Angebot und Annahme zur Wahrung der Textform in einer einheitlichen Urkunde abgegeben werden müssen. Dazu gibt der unmittelbare Wortlaut von § 126b BGB keine Hinweise. Die Frage entsteht allerdings aufgrund der Bemerkung in der Gegenäußerung der Bundesregierung auf die Forderung des Bundesrates, (53) die Anforderung der Textform beim Vertragsschluss zu konkretisieren, denn er verweist auf die Schriftform, wo eine einheitliche Urkunde (§ 126 Abs. 2 BGB) gefordert wird. (54)

Dies ist im vorliegenden Fall insoweit problematisch, als dass das letztlich geänderte Angebot und die Annahme zwar im einheitlichen Medium des WhatsApp-Chat-Verlaufs – gespeichert auf dem jeweiligen Handy/SIM-Karte/Cloud von Michi und Uschi – liegen, aber sich die essentialia negotii des Vertrages sich nur in der Zusammenschau mit dem PDF in der E-Mail ergeben.

Eine Meinung orientiert sich an Anforderungen der Schriftform und fordert, dass die Vertragsparteien ein einheitliches Dokument (55) in Textform erstellen. Dies wird teilweise als „Grundsatz der Einheitlichkeit

der Erklärung“ (56) bezeichnet. Als Argument wird das Wort „Erklärung“ in den § 126b Satz 2 Nr. 2 BGB und § 126a Abs. 1 BGB als Äquivalent zur „Urkunde“ in § 126 Abs. 1 BGB angeführt. (57) Außerdem würde der Sinn und Zweck der Textform voraussetzen, dass man sich über den Inhalt der Erklärung informieren könne. Und dies wäre nur gewährleistet, wenn der gesamte Vertragsinhalt in einer Erklärung enthalten ist. (58) Unter Berücksichtigung der Lockerungsrechtsprechung müsste zumindest ein inhaltlicher Zusammenhang des Textes zweifelsfrei erkennbar sein. (59) Dieser Ansatz stellt insbesondere auf den Hinweis der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung auf die Textform ab. (60)

Eine andere Meinung fordert keine einheitliche Urkunde. (61) Sie stützt sich darauf, dass der Gesetzgeber gerade „Medienbrüche“ überwinden wollte. (62) Ihre Meinung stützen sie weiterhin auf den Zweck der Textform. Sie soll nur den Vertragsschluss dokumentieren, aber nicht – wie die Schriftform – auch vor Übereilung schützen. (63)

Legt man diese Forderung eng im Sinne einer Urkunde aus, wäre wohl nur eine Urkunde im herkömmlichen Sinne erfasst, der die eigenhändige Unterschrift fehlt, ein einheitliches Dokument. Also zum Beispiel ein Vertrag in Papierform, dem die eigenhändige Unterschrift fehlt oder ein Word-/PDF-Dokument mit eingesetzten Namen oder eingefügten Unterschriftscans. Die „Lockerungsrechtsprechung“ würde dann dazu führen, dass weitere Ergänzungen dem Vertrag mit hinreichender Verbindung beigefügt werden können. Dies führt jedoch zu weiteren Fragen, die sich auch daraus ergeben, dass manche Aufsätze in der Literatur zusätzlich „im gleichen Format“ (64) erwähnen. Nach dieser Überlegung dürften die Parteien, die als Ausgangsdokument einen Vertrag in Papierform hatten, nur weitere Papierseiten ergänzen, weil nur das streng genommen in demselben „Format“ ist. Dann dürften sie wohl auch kein einheitliches Format herstellen, indem sie ergänzende Erklärungen in Textform (z.B. aus einer Mail, SMS oder Messenger) ausdrucken und anfügen. Daraus folgt, dass sie trotz inzwischen abgesenkter gesetzlicher Anforderungen bei der ursprünglichen Papierform bleiben müssten.

Mit Blick auf die sogenannte Lockerungsrechtsprechung des BGH dürften jedenfalls E-Mails oder auch fortlaufend ausgetauschte SMS oder Messenger Nachrichten als schriftlicher Dialog ausreichen, die eine zweifelsfreie gedankliche Verbindung zueinander herstellen. Für sich genommen wären sie dann wohl einheitliche Dokumente, dann müssten die Parteien für Vertragsergänzungen und -änderungen aber diese Konversationen wieder aufnehmen, um ihr einheitliches Dokument fortzusetzen.

50) *Wendtland* (Fn. 19), § 126b BGB, Rn. 3.

51) *Arnold* (Fn. 16), § 126b, Rn. 5.

52) *OLG München* (Fn. 3), 590 Rn. 47.

53) BR-Drs. 129/24 (Fn. 9), S. 6; dieses Desiderat auch bei *Bayreuther* (Fn. 13), 1532.

54) BT-Drs. 20/11306 (Fn. 11), S. 165.

55) Formulierung des Dokumentes bei *Arzt/Brinkmann* (Fn. 12), 4 (Rn. 18), und *Bayreuther* (Fn. 13), 1532, der aber auch noch im gleichen „Format“ – wohl Dateiformat fordert.

56) So bei *Reichelt/Maurer* (Fn. 14), 527.

57) *Reichelt/Maurer* (Fn. 14), 526 f.

58) *Reichelt/Maurer* (Fn. 14), 527.

59) Ebd.

60) An dieser Stelle ist die Argumentation bei *Arzt/Brinkmann* (Fn. 12), 4 (Rn. 19) widersprüchlich, denn bei der Frage, welche Erklärung der Textform unterliegt, fordern sie nicht die Dokumentation aller Willenserklärungen des Vertragsschlusses, gehen aber bei der Diskussion um ein einheitliches Dokument wiederum davon aus, dass die Antwort mit einem schlichten „ja“ und einem Bezug zum Vertragsentwurf jeweils in Textform vorzuhalten ist.

61) *Kranzkowski* (Fn. 13), 370.

62) *Weidt* (Fn. 13), 451 Rn. 14, Bezug zu den Motiven des Regierungsentwurfes (Fn. 11), S. 3; *Arnold* (Fn. 1), 284, auch mit dem Ergebnis der Erleichterung.

63) *Arnold* (Fn. 1), 284.

64) *Bayreuther* (Fn. 13), 1532.

Wenn man weitergehend den Medienwechsel zwischen Papiervertrag ergänzt um z.B. eine SMS oder E-Mail zulässt, ist man de facto bei der anderen Ansicht angelangt, die es für die die Textform ausreichen lässt, dass jede formbedürftige Erklärung für sich in Textform vorliegt. Sie begründet es mit nur zu gewährleistenden Informations- und Dokumentationsfunktion. Von daher genügt der Schriftwechsel im vorliegenden Fall den Formerfordernissen.

#### IV. Lösungsvorschlag Fallabwandlung

Zwischen der Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ und den Eheleuten Uschi und Günther V. könnte am 9.7.2025 eine Verlängerung des Pachtvertrages vom 5.8.2009 bis zum 31.10.2033 geschlossen worden sein.

##### 1. Angebot der Agrar-GmbH „Rosige Zukunft“ vertreten durch Michi am 7.7.2025 (+)

Die Agrar GmbH „Rosige Zukunft“ könnte vertreten durch Michi als ihren Pachtverwalter mit Einzelprokura ein Angebot auf Verlängerung des Pachtvertrages bis zum 31.10.2033 zu einem Pachtpreis von 500 Euro/ha abgeschlossen worden sein.

Ein Angebot ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, die den Vertragsschluss der anderen Partei so anträgt, dass er mit einem bloßen „ja“ zustande kommen kann. Dabei müssen die wesentlichen Vertragsbedingungen (essentialia negotii) enthalten sein.

###### a) Rechtsfähigkeit (+)

Eine GmbH ist gemäß § 13 Abs. 1 GmbHG rechtsfähig, von der Eintragung der GmbH im Handelsregister ist auszugehen.

###### b) Stellvertretung (+)

Für sie müsste gemäß § 164 BGB vertreten worden sein. Hier könnte Michi als Pachtverwalter mit Einzelprokura als Stellvertreter aufgetreten sein. Dafür müsste er eine eigene Willenserklärung in fremdem Namen im Rahmen seiner Vertretungsmacht abgeben.

###### (1) Eigene Willenserklärung (+)

Michi müsste eine eigene Willenserklärung abgegeben haben, die auch die wesentlichen Vertragsbedingungen enthält. Die Verlängerungsvereinbarung bezieht sich auf die Verlängerung des Vertrages vom 5.8.2009 und ändert erkennbar nur die Vertragslaufzeit bis zum 31.10.2033 und die neue Pachthöhe von 500 Euro/ha.

###### (2) Im fremden Namen (+)

Die Verlängerungsvereinbarung unterzeichnete er mit dem Zusatz „Einzelprokurst“. So wird zusammen mit dem Vertragsrubrum, das die GmbH als Vertragspartner nennt, hinreichend deutlich, dass er im fremden Namen handelt.

###### (3) Im Rahmen seiner Vertretungsmacht (+)

Nach den Angaben im Sachverhalt handelt Michi mit einer Einzelprokura. Der Abschluss eines Pachtvertrages ist eine Rechtshandlung i. S. d. § 49 Abs. 1 HGB, die zum Betrieb eines Handelsgewerbes gehört. Insbesondere handelt es sich nur um den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages und nicht um die Veräußerung oder Belastung eines Grundstücks im Sinne von § 49 Abs. 2 HGB.

##### 2. Annahme durch Uschi und Günther am 9.7.2025 (+)

Uschi und Günther müssten das Angebot angenommen haben. Eine Annahme ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, die

einem unterbreiteten Angebot vorbehaltlos zustimmt. Beide haben ihre eingescannte Unterschrift unter die Verlängerungsvereinbarung gesetzt, sodass ihr Rechtsbindungswohl deutlich wird. Die Verlängerungsvereinbarung hat Uschi an Michi per E-Mail übermittelt.

#### 3. Textform des § 585a BGB zur wirksamen Befristung (?)

Landpachtverträge können grundsätzlich formfrei geschlossen werden. Allerdings ist eine wirksame Befristung für länger als zwei Jahre – hier acht Jahre – nur möglich, wenn die Textform gemäß § 585a BGB eingehalten wird.

###### a) Angebot der Agrar GmbH

Das Angebot der Agrar-GmbH müsste der Textform i. S. d. § 126b Satz 1 BGB genügen. Für die Textform gemäß § 126b Satz 1 BGB ist erforderlich, dass eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger vorliegt, die die Person des Erklärenden nennt. Für die näheren Anforderungen an den dauerhaften Datenträger führt § 126b Satz 2 BGB aus, dass jedes Medium geeignet ist, das es dem Empfänger ermöglicht, die auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren und zu speichern, dass sie während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und dabei geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

###### (1) Person des Erklärenden ist genannt (+)

In der Fallabwandlung wird im Vertragsrubrum der Pachtverlängerung die GmbH als Geschäftsherr genannt, und auch Michi als Vertreter mit dem Zusatz Einzelprokurst, so dass die Person des Erklärenden in jedem Fall genannt ist.

###### (2) Lesbare Erklärung (+)

Bei dem Vertrag handelt es sich um eine Vereinbarung mit Schriftzeichen, die unproblematisch eine lesbare Erklärung darstellt.

###### (3) An den Empfänger persönlich gerichtet (+)

Das Angebot ist an die Empfänger Uschi und Günther persönlich in einer E-Mail adressiert.

###### (4) Dauerhafter Datenträger (+)

Es ist allgemein anerkannt, dass die E-Mail eine elektronische Übermittlung darstellt, die anschließend eine dauerhafte, unveränderliche Aufrufbarkeit und Speicherbarkeit ermöglicht.

###### (5) Abschluss der Erklärung erkennbar (+)

Mit der eingescannten Unterschrift wird auch die Pachtverlängerungsvereinbarung abgeschlossen.

###### b) Annahme durch Uschi und Günther (+)

Die Annahme von Michi stellvertretend für die Agrar GmbH müsste auch der Textform genügen.

###### (1) Person des Erklärenden ist genannt (+)

Uschi und Günther werden im Vertragsrubrum als Vertragsparteien und somit auch als Erklärende im Sinne des § 126b BGB genannt.

###### (2) Lesbare Erklärung (+)

Die Pachtpreisvereinbarung ist lesbar.

### **(3) An den Empfänger persönlich gerichtet (+)**

Die Erklärung ist persönlich an Michi als Empfangsvertreter der GmbH gerichtet.

### **(4) Dauerhafter Datenträger (+)**

Die als PDF-Anhang in der Mail übermittelte Vereinbarung ist unveränderlich elektronisch übermittelt und ist aufrufbar und speicherbar.

### **(5) Abschluss der Erklärung erkennbar (+)**

Die beiden eingescannten Unterschriften von Uschi und Günther schließen die Erklärung auch ab.

### **(6) Einheitliche Urkunde (+)**

Der oben vorgestellte Streitstand kann hier dahingestellt bleiben, da die gescannten Unterschriften von Uschi und Günther auf demselben PDF aufgebracht werden.

### **c) Ausschluss der Textform durch individualvertragliche Vereinbarung im Pachtvertrag vom 5.8.2009 (+/-)**

Fraglich ist, ob die individuelle Schlussbestimmung im Ausgangspachtvertrag bewirkt, dass die Textform ausgeschlossen ist. Die Gesetzesänderung zielte darauf ab, schriftformbedingte Streitigkeiten und Klagen zu reduzieren. (65) Die Übergangsvorschriften sehen deshalb ab dem 2.7.2026 auch für Bestandsverträge eine Heilung von Schriftformmängeln vor. Von daher ist die individuelle Vertragsklausel auszulegen (§§ 133, 157 BGB), ob die Parteien auch bei einer zukünftigen – damals noch nicht absehbaren gesetzlichen Erleichterung – die strenge Form beibehalten wollten. Zweck der vereinbarten Schriftform war vor allem die gesetzliche Einhaltung von § 585a BGB (a. F.) mit der Absicherung einer langfristigen Bewirtschaftung sowie die Dokumentation des Vertragsinhalts. Diese Funktionen erfüllt die Textform nunmehr in vergleichbarer Weise. In der Gesamtschau überwiegen daher die Argumente für die Zulässigkeit der Textform.

## **V. Literaturempfehlungen zu Emojis als Willenserklärung**

Wilske/Binder/Schönleber (Fn. 3); OLG München (Fn. 3); zu neuen Formanforderungen im Landpachtverkehr: Becker/Berger, Wegfall der Schriftform des Landpachtvertrages – Bürokratieabbau oder Jobmotor für Agrarjuristen, RdL 2025, 95 ff.; Tölle, Bodenrecht 2025: Alles von vorne bei den Agrarstrukturgesetzen, der Agrarpolitische Bericht der Bundesregierung, Textform im Landpachtrecht und Entfall der Landpachtverkehrskontrolle in Bayern, AUR 2025, 7 ff.; zu den parallelen Änderungen im Mietrecht: Arnold (Fn. 1); Kranzkowski (Fn. 13); Neumann, (Schrift-)Formheilungsklauseln: „Wiederauferstanden von den Toten“ in der Bürokratieentlastung IV?,

65) BT-Drs. 20/11306 (Fn. 11), S. 101.