

Vertragsrecht: Über die Verwendung von Absichtserklärungen im Rahmen von Vertragsverhandlungen

Von Rechtsanwältin Eva M. Klempert, M.M., LL.M.

Die Absichtserklärung - „Letter of intent“ (LOI) - wird insbesondere im Vorfeld eines Kaufvertrags sowie im gewerblichen Mietvertragsrecht verwendet. Sie dient Vertragspartnern dazu, vor Abschluss eines rechtsverbindlichen Vertrags ihre Verhandlungspositionen schriftlich festzuhalten, um das rechtliche Risiko während der Vertragsverhandlungen zu verringern. Das Ausmaß der Rechtsverbindlichkeit bestimmen die Beteiligten selber, allerdings können im Falle von Pflichtverletzungen gesetzliche Haftungsansprüche bestehen.

Verträge mit langfristiger Bindung oder mit einem hohem Investitionsvolumen beanspruchen im Vorfeld üblicherweise umfangreiche Vertragsverhandlungen, teilweise unter Einbeziehung Dritter wie finanzierender Banken. Um die Absicht zum Abschluss eines Vertrags sowie die Verhandlungsfortschritte, offene Verhandlungselemente und flankierende Maßnahmen zum Schutz der Verhandlungen festzulegen, können die Vertragspartner eine Absichtserklärung verwenden. Hierbei handelt es sich um eine rechtlich selbständige Vereinbarung, die nicht Teil des später abgeschlossenen Vertrags ist.

Die Inhalte der Absichtserklärung können verbindliche Wirkung entfalten oder unverbindlicher Natur sein, das Ausmaß der Verbindlichkeit unterliegt der Vereinbarung der Beteiligten. So können sie beispielsweise bestimmen, ob im Falle des Scheiterns der Vertragsverhandlungen Aufwendungs- oder Schadensersatzforderungen entstehen sollen. Zu beachten ist, dass unabhängig von der Vereinbarung auch gesetzliche Haftungsregelungen eingreifen können, insbesondere im Falle einer Verletzung von Sorgfaltspflichten während der Vertragsverhandlungen.

Absichtserklärungen enthalten neben der Kundgabe des Ziels, zu einem Vertragsabschluss zu gelangen, in der Regel umfangreiche Regelungen zum Schutz von Informationen in Form von Geheimhaltungsvereinbarungen. Dies soll insbesondere den Austausch sensibler Daten im Vorfeld des Vertragsabschlusses ermöglichen, zum Beispiel über Vertragspartner, Preiskalkulationen oder Rechtsstreitigkeiten.

In rechtlicher Hinsicht ist die Absichtserklärung von einem Vorvertrag abzugrenzen. Letzterer dient dazu, die Parteien rechtsverbindlich zu verpflichten, später einen konkreten Hauptvertrag abzuschließen. Der Vorvertrag ist für die Vertragspartner rechtsverbindlich, auch wenn noch nicht alle Vertragsbestandteile vollständig geklärt sind.

Eine weitere Abgrenzung ist in Bezug auf Optionen vorzunehmen. Bei der Option erhält mindestens eine Partei die Möglichkeit, durch einseitige Erklärung eine bindende Rechtsfolge in Bezug auf den Vertrag herbeizuführen, zum Beispiel die Verlängerung der Vertragsdauer.

Aufgrund der verschiedenen Möglichkeiten der Parteien, ihre Verhandlungen im Vorfeld eines Vertragsschlusses rechtlich abzusichern, ist es zu empfehlen, sorgfältig die verschiedenen rechtlichen Gestaltungsmittel zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf ihre rechtsverbindliche Wirkung und eine rechtliche Haftung für Pflichtverletzungen.