

Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht

„Textform statt Schriftform! Was ist zu tun?“

von der Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Ruth Breiholdt, Hamburg

20 Jahre (WIR) Wanderer und Partner

2005

§ 550 BGB i.V.m. § 578 II 1, I 2 BGB

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

- Gem. § 578 II 1, I 2 BGB **n.F.** ist § 550 auf Gewerberaummietverhältnisse mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in **Textform** geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt.

Überleitungsregel, Art. 229 § 70 I EGBGB

- Mietverhältnisse, die ab 01.01.2025 neu begründet werden,
→ Textform.
- Ältere Mietverhältnisse,
→ bis einschl. 01.01.2026 weiter Schriftform,
→ ab 02.01.2026 Textform,
→ Textform schon ab 01.01.2025, wenn ab 01.01.2025
Änderungsvereinbarung zum MV geschlossen wird.
- Kündigung wegen **Schriftform**mangels muss bis 01.01.2026
Vertragspartner zugehen, danach nur Textformmängel.

§ 126 Abs. 2 BGB – Schriftform

- **Eine einheitliche Vertragsurkunde, die von allen Vertragspartnern unterzeichnet ist**
oder
- **mehrere gleich lautende Urkunden, wobei jede Partei nur die für die jeweils andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnen muss.**

→ Unterschriften

→ einheitliche Vertragsurkunde

§ 126 b BGB – Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

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

Verkörperung der Erklärung/des Vertrages

- Art der Verkörperung: Papier, **Datenspeicher wie USB-Stick, CD-ROM, Speicherkarten, Festplatten, E-Mails.**
- Nennung Person, die Erklärung abgibt: streitig, ob Angabe des Vertreters bei § 126b BGB erforderlich.
- Abschluss der Erklärung: (Schriftform: Unterschriften am Ende)
Streitig, wohl h.M. (+), Arg.: § 126 b BGB a.F bis 2014:
„...und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.“)

Streitfrage: Einheitliche Verkörperung

- **Schriftform: Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde.**
- **Körperliche oder zweifelsfreie gedankliche Verbindung aller Dokumente.**
- **Textform: zur Zeit leider offen!**

Streitfrage: Einheitliche Verkörperung

- **Beispiel:**
Geschäftsführer (GF) der VGmbH erstellt PDF mit vollständigem MV-Inhalt über Arztpraxisräume und fügt seine eingescannte Unterschrift auf Unterschriftenzeile ein. Dieses PDF sendet er an den Arzt Dr. M. Dr. M druckt PDF aus, setzt mit seinem Stift auf Mieterunterschriftenzeile seine - einer Paraphe gleiche – „Unterschrift“ ein, scannt alles wieder ein und sendet dieses PDF per Mail zurück.
- **Textform gewahrt?**

Textform sicher gewahrt!

- **Kein Textformmangel.**
- **Abwandlung Beispiel:**
Dr. M liest das PDF und schreibt an GF folgende Mail:
„ Lieber Herr GF,
vielen Dank für Ihr Angebot, mit dem ich vollumfänglich
einverstanden bin. Ich freue mich auf unser Mietver-
hältnis. Beste Grüße Dr. M“
- **Was nun? Vertrag kündbar?**

Praxistipp

- **Machen Sie alles wie bisher!**
- **Ausnahme: die Textform ist sicher gewahrt, d.h.**
 - einheitlich verkörperter Vertragsinhalt (in einer PDF, die alle Erklärungen und Anlagen etc. umfasst) und
 - die Abgabe der Erklärungen aller erklärenden Personen ist in dem Dokument durch Aufbringen eingescannter Unterschriften oder durch „maschinenschriftliche Namenswiederholung“ als Abschluss (also am Ende des Dokuments), etc. dokumentiert.

Risiken und Nebenwirkungen

- **Verfehlung der Form → Kündbarkeit langfristiger Verträge.
Weil wir Anforderungen an Textform bei Verträgen nicht kennen.**
- **Ungewollter Vertragsschluss?
Weil man jetzt per E-Mail einen Vertrag schließen kann?**
- **Konnte man schon immer!
Trotzdem überlegt formulieren.**
- **Gibt es Abhilfe?**

Rettungsanker

- **(Gewillkürte) Schriftform vereinbaren.**
 - **Wollen wir das wirklich?**
 - **Unbedingt § 125 S. 2 BGB abbedingen, sonst nichtig.**
 - **Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB.**
- **Disclaimer in E-Mails („Wir geben grundsätzlich keine vertraglich bindenden Erklärungen in E-Mails ab.“).**
 - **Hilft rechtlich nicht und ist riskant!**
- **Renaissance der (Text-) Formheilungsklausel, die aber nur Ursprungsparteien bindet.**
(Vgl. auch Neumann, NZM 2024, 931 ff).

**Nächstes Jahr werden wir
noch nicht viel schlauer
sein, aber vielleicht
übernächstes.**