

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Die Schrift- oder Textform im Mietrecht

Der Gesetzgeber hat durch das Formvorschriften-Anpassungsgesetz neben anderen Bestimmungen § 126 b BGB die Textform in das BGB eingeführt. Der § 126 b BGB stellt nachstehende drei Merkmale für die Textform auf:

- *Abgabe der Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise*
- *Nennung der Person des Erklärenden*
- *Kennlichmachung des Abschlusses der Erklärung*

Textform bedeutet lesbare Schriftzeichen.

Formwährend ist jedoch auch die Übermittlung einer Kopie, eines Telefax, Telex oder einer e-mail, ohne dass das Papier ausgedruckt werden müsste.

§ 126 b BGB sieht ausdrücklich vor, dass die Person des Erklärenden genannt wird und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht wird. Die erforderliche Angabe des Absenders soll sicherstellen, dass der Empfänger ermitteln kann, von wem er das Dokument erhalten hat. Da die eigenhändige Unterschrift nicht erforderlich ist, muss bei Verwendung der Textform das Ende der Erklärung in anderer Weise und damit die Ernstlichkeit des Textes deutlich gemacht werden. Dies kann geschehen durch Nachbildung der Namensunterschrift (Stempel, Maschinenschrift). Stattdessen reicht jedoch auch der Hinweis unter dem Text „*Ende des Schreibens*“ oder „*Die Erklärung ist ohne Unterschrift gültig*“ aus.

Die Textform ist im Mietrecht überall dort an die Stelle der Schriftform getreten, wo es auf besondere Sicherheitsstandards oder einer entsprechenden Warnfunktion nicht ankommt.

Ob im Mietrecht die bisher geltende Schriftform des § 126 BGB erforderlich ist, ergibt sich aus dem Gesetz selbst. Schriftform gem. § 126 BGB ist erforderlich:

- Abschluss eines befristeten Mietvertrages, der länger als ein Jahr laufen soll § 550 BGB
- Staffelmiete § 557 a (1) BGB
- Indexmiete § 557 b (1) BGB
- jede Kündigungserklärung des Vermieters oder des Mieters § 568 (1) BGB
- Kündigungswiderspruch des Mieters unter Berufung auf die Sozialklausel § 574 b (1) BGB
- Hinweis des Vermieters auf den Befristungsgrund des Zeitmietvertrages § 575 (1) BGB
- Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter nach Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung § 577 (3) BGB

Das Gesetz schreibt Textform vor

- Ankündigung der Modernisierung des Vermieters § 554 (3) BGB
- Erklärung des Vermieters bei Umstellung auf verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung § 556 a (2) BGB
- Aufrechnungserklärung bzw. Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Mieter § 556 b (2) BGB
- Geltendmachung der jeweils höheren Miete bei vereinbarter Indexmiete § 557 b (3) BGB
- Geltendmachung des Zustimmungsbegehrens des Vermieters zur Mieterhöhung § 558 a (1) BGB
- Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung § 559 b (1) BGB
- Erhöhung der vereinbarten Betriebskostenpauschale hinsichtlich einer vor dem 01.09.2001 vereinbarten Bruttomiete § 560 (1) BGB
- Erklärung des Vermieters oder Mieters über die Erhöhung oder Senkung der Betriebskostenvorauszahlung § 560 (4) BGB

Die Schriftform im Sinne des § 126 BGB ist höherrangig einzustufen als die Textform. Die höherwertige Schriftform umfasst sämtliche Anforderungen der Textform, so dass die Erklärungen, die in Textform abgegeben werden können auch in Schriftform erfolgen dürfen. Umgekehrt führt die Verwendung der Textform bei Rechtsgeschäften, die die Schriftform vorschreiben, zu deren Unwirksamkeit.

Problemfall:

Der Zeitmietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedarf nämlich ebenso wie ein qualifizierter Zeitmietvertrag i.S. § 575 BGB, sofern er auf längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen ist, zwingend der Schriftform des § 550 BGB. Dieser Form bedürfen ebenso Änderungen, Ergänzungen oder Vertragsänderungen, sofern es sich nicht um formlose Nebenabreden oder sonstige einmalige Leistungen handelt. Eine Mieterhöhung für die Zukunft stellt eine wesentliche und somit dem Beurkundungserfordernis unterliegende Änderung des Mietvertrages dar, so dass bei einer Form des § 550 BGB unterliegenden bzw. bedürftigen Mietverhältnisses auch die Mieterhöhungserklärung – ebenso wie die Zustimmung des Mieters – der Schriftform des § 550 BGB bedarf.

Folge der Abgabe einer Mieterhöhungserklärung in Textform in einem derartigen Fall ist, dass das über mehrere Jahre abgeschlossene Mietverhältnis, sofern ein Jahr Mietdauer abgelaufen ist, jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist aufkündbar ist.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz	RA Karsten Winkler	RA Manfred Alter
RA In Noreen Walther	RA Martin Alter	
Zschopauer Str. 216		09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00		Fax: (03 71) 5 35 38 88