

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Schriftformerfordernis bei Vertragsabschluss

Mit der Problematik des Schriftformerfordernisses bei Abschluss eines Mietvertrages, bei dem der Mieter eine Aktiengesellschaft war, beschäftigte sich der BGH im Verfahren XII ZR 86/07, Urteil vom 04.11.2009.

In dem Rechtsstreit ging es darum, dass bei einer Änderungsvereinbarung zu einem auf zehn Jahre befristeten Gewerbemietvertrag auf Mieterseite zwar als vertretungsbefugte Vorstandsmitglieder zwei Personen namentlich benannte waren, einer davon aber nur unterschrieben hatte. Der BGH stellte klar, dass – sofern bei Personenmehrheit von Mietern nicht alle Vermieter unterzeichnete haben - die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen müssen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien geleistete worden sind. Es reicht also nicht aus, dass der Unterzeichnende erklärt, für alle Mieter (oder wie hier für die Aktiengesellschaft) zu handeln sondern auch in Vollmacht der anderen unterschiftsbefugten eine Erklärung abgibt.

Analoge Entscheidungen hatte der BGH in Mietrechtsangelegenheiten früher schon für Erbengemeinschaften und mit den Urteilen vom 15.01.2003 (Aktenzeichen: XII ZR 300/99) und vom 16.07.2003 (Aktenzeichen: XII ZR 65/02) für GbR entschieden. Für das Wohnungsmietrecht sind dabei insbesondere die letztgenannten Entscheidungen von Bedeutung, da bei Mietermehrheit etwa von Lebenspartnerschaften die Mieter rechtlich wie eine GbR behandelt werden.

In dem jetzt entschiedenen Fall führte der Verstoß gegen das Schriftformerfordernis dazu, dass der Mietvertrag gem. § 550 BGB in der gesetzlichen Frist gekündigt und die Mieterin sich nicht auf die Laufzeitvereinbarung berufen konnte.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE