

Wichtige Formvorschriften bei Abschluss eines Mietvertrages

Pacta sunt servanda: Etliche Formvorschriften sind bei der Mietvertragsgestaltung zu beachten. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Gewerbemietvertrag für längere Dauer als ein Jahr geschlossen ist. Eine wichtige Frage ist dabei, wer einen Vertrag überhaupt mit rechtlicher Wirksamkeit unterschreiben darf.



Dietmar Straub
Referent der Haufe Akademie
für den Bereich Mietrecht

Wann ist die Schriftform gewahrt?

Im Streitfall war die Mieterin eine Aktiengesellschaft. Bei dieser sind nach der gesetzlichen Regelung des § 78 Abs. 2 Satz 1 AktG, wenn der Vorstand aus mehreren Personen besteht, sämtliche Vorstandsmitglieder nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft befugt. Eine Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag hatte nur ein Vorstandsmitglied unterzeichnet. Es stellte sich deshalb die Frage, ob die Schriftform gewahrt ist, wenn eine Mietvertragspartei zwar nicht aus einer Personenmehrheit, sondern aus einer Kapitalgesellschaft besteht und diese nicht nur von einer Einzelperson, sondern einer Personenmehrheit vertreten wird, aber nur ein Mitglied der vertretenen Personenmehrheit unterzeichnet hat.

Was ist bei einem Vertreterzusatz zu beachten?

Unterzeichnet nur ein Mitglied des Vorstandes, obwohl das Gesetz die Mitwirkung aller Vorstandsmitglieder verlangt, lässt sich der Urkunde ohne Vertretungszusatz nicht entnehmen, ob die übrigen Vorstandsmitglieder unterzeichnen müssen. Ein Rechtsnachfolger, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie dient, kann nicht erkennen, ob der Unterzeichnende auch für das weitere Vorstandsmitglied unterzeichnet hat. Bei Unter-

zeichnung lediglich durch ein Vorstandsmitglied wird auch nicht aus den Umständen deutlich, dass es für die weiteren Vorstandsmitglieder gehandelt hat. Um hinreichend deutlich zu machen, dass ein Vorstandsmitglied durch seine Unterschrift für ein weiteres Vorstandsmitglied handeln will, bedarf es deshalb eines Vertreterzusatzes. Dabei ist es nötig, aber auch ausreichend, klarzustellen, dass der Unterzeichnende nicht nur für die AG, sondern darüber hinaus für ein weiteres Vorstandsmitglied handeln will, etwa durch den Vermerk „i. V....“. Ob der Vertrag damit wirksam zustande kommt oder – mangels Vollmacht des Unterzeichnenden – noch der Genehmigung der anderen Vorstandsmitglieder bedarf, ist keine Frage der Schriftform, sondern der Wirksamkeit.

Welche Folgen hat die Nichteinhaltung der Schriftform?

Ist die Schriftform wie im vorliegenden Fall nicht gewahrt, kann der Mietvertrag vor Ablauf einer vertraglich vereinbarten Befristung mit der gesetzlichen Frist des § 580 a Abs. 2 BGB gekündigt werden. Zur Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB gehört auch, dass die Vertragsurkunde von beiden Parteien unterzeichnet ist. ■

Welche Formvorschriften Sie bei Abschluss eines Mietvertrages einzuhalten haben, erfahren Sie von Dietmar Straub in dem Seminar:

■ **Gewerbliches Mietrecht 2010 für Immobilienprofis**

www.haufe-akademie.de/7569

Kontakt

Haufe Akademie GmbH & Co. KG

Lörracher Straße 9 · 79115 Freiburg

E-Mail: service@haufe-akademie.de

Telefon: 0761 4708-811

www.haufe-akademie.de