

Leitfaden zur Textform bei gewerblichen Mietverträgen

Welche Anforderungen gelten an einen Vertragsabschluss in Textform?

Ist durch Gesetz Textform (§ 126b BGB) 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

1. 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
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Wir empfehlen nach wie vor, dass der Inhalt der Erklärung in einem Dokument zusammengefasst wird, um die (bisher geforderte) Einheitlichkeit der Urkunde zu wahren und Informations- und Dokumentationszwecken zu genügen. Vorsicht ist geboten bei E-Mail-Korrespondenz in Vertragsangelegenheiten, da diese auf Basis der Voraussetzungen der Textform zu einer neuen oder geänderten vertraglichen Regelung führen kann. Soweit hier Vorsorge getroffen werden soll, bietet sich ein entsprechender Disclaimer in der E-Mail-Signatur an.

Wie sollte am Besten unterzeichnet werden?

Wir empfehlen einer der beiden nachfolgenden Formen zu wählen, die mit der neuen Textform im Einklang stehen:

- **einfache Signatur per Docu-Sign** (bitte das fertige Dokument sichern, da dies ansonsten nach gewisser Zeit aus Docu-Sign gelöscht wird) oder
- **Pdf-Signatur** (Bitte beachten Sie, dass bei der elektronischen Unterzeichnung der sogenannten 'Signature Pages' die final abgestimmte Vertragsfassung (sog. 'Execution Version') als Anhang zur E-Mail mit beigefügt wird, sofern diese an die andere Vertragspartei übermittelt wird. Dies gewährleistet die Einheitlichkeit der Urkunde.)

Eine eigenhändige Unterschrift ("Wet-Ink" gemäß § 126 BGB) ist weiterhin freiwillig möglich und erfüllt die Anforderungen ebenfalls.

Wie ist zukünftig mit Schriftformklauseln aus Altmietverträgen umzugehen?

Schließen Sie einen noch der „alten“ Schriftform genügenden Nachtrag, in dem Sie die alte Schriftformklausel aufheben und vereinbaren Sie einen Nachtrag mit einer Textformklausel, welche die Einheitlichkeit der Urkunde zur Dokumentationssicherheit beider Parteien berücksichtigt.

Was passiert, bei einem Verstoß gegen das neue Textformgebot?

Die Einhaltung der Textform gemäß §§ 578 Abs. 1, 550 BGB neue Fassung ist für die Wirksamkeit eines gewerblichen Mietvertrages nicht erforderlich.

Der wirksam zustande gekommene Mietvertrag kann aber nach einem Jahr aufgrund eines Formverstößes vorzeitig mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. D.h., die in § 550 BGB angelegte Gefahr der vorzeitigen Beendigung eines Mietvertrages beseitigt das BEG IV nicht, sondern es verringert nur die formalen Anforderungen an die Unterzeichnung eines Dokumentes.

Melden Sie sich gerne bei Rückfragen. Wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.



Dr. Dirk Debald

Partner | Hamburg
dirk.debald@hoganlovells.com
+49 40 419 93 0



Sabine Reimann

Partner | Düsseldorf
sabine.reimann@hoganlovells.com
+49 211 13 68 0



André Lohde

Senior Associate | Hamburg
andre.lohde@hoganlovells.com
+49 40 419 93 0

Hogan
Lovells