

Gewerbemiete: Anforderungen an die Schriftform – rettet der Firmenstempel?

Mietverträge über Gewerberäume sollen oft eine feste Laufzeit von mehreren Jahren haben. Damit das wirksam vereinbart werden kann, verlangt der Gesetzgeber die Einhaltung der sogenannten Schriftform. Was genau darunter in der Praxis zu verstehen ist, haben die Gerichte in vielen Entscheidungen definiert. Aktuell hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil aus Februar 2020 eine weitere Detailfrage beantwortet (Urteil vom 26.02.2020 – XII ZR 51/19). Für die Vermieterin ging das nicht gut aus.

Was war passiert?

Der Mietvertrag aus dem Jahr 2009 über ein Ladenlokal in

einem Einkaufszentrum hatte eine Laufzeit von zehn Jahren. Es kam später zu mehreren Änderungen und sogar zu einer Kündigung. Im Oktober 2015 schloss man eine Vereinbarung über die „Fortsetzung bzw. Neubegründung des Mietverhältnisses“, wieder mit fester Laufzeit. Diese Vereinbarung weist neben der ursprünglichen Mieterin (einer GmbH) eine weitere Firma als neu hinzutretende Mitmieterin aus. Die GmbH soll nach dem Mietvertrag vertreten werden durch zwei Gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführer. Den Nachtrag unterschreibt aber nur ein Geschäftsführer und setzt zu seiner Unterschrift einen Firmen-

stempel. Ein zweites Feld, das für die Unterschrift des zweiten Geschäftsführers vorgesehen war, blieb leer.

Aus welchen Gründen auch immer wollte die Mieterseite das Mietverhältnis doch nicht bis zum vertraglich vorgesehenen Ende fortsetzen und kündigte im Dezember 2016 zum 30. Juni 2017 mit der Begründung, der Vertrag sei wegen Nichteinhaltung der Schriftform nicht wirksam befristet, sondern unbefristet geschlossen worden. Es greife daher die gesetzliche Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Quartalsende. Die Vermieterin klagt auf Feststellung, dass der Mietvertrag ungekündigt fortbesteht. In zwei Instanzen hat die Vermieterin Erfolg. Beim BGH nicht mehr. Dieser entscheidet, dass die Schriftform nicht eingehalten wurde. Die Mieterin kommt vorzeitig aus dem Vertrag heraus.

Warum?

Die Befristung des Vertrages auf eine Laufzeit von zehn Jahren ist nicht wirksam, weil die Schriftform (§ 550 BGB) nicht eingehalten wurde. Nach der Rechtsprechung des BGH erfordert die Schriftform, dass sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere den Mietgegenstand, die Miethöhe sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt.


Mit der Schriftform soll in erster Linie der Erwerb der Immobilie geschützt werden, weil dieser nach § 566 BGB in den Mietvertrag eintritt und des-

halb klar erkennen können soll, was Inhalt des Mietvertrages (und aller Nachträge) ist und welche Rechte und Pflichten auf ihn übergehen. Auch die Beweisbarkeit langfristiger Abreden soll sichergestellt werden und die Parteien vor übereilten langfristigen Bindungen gewahrt werden. Deshalb sind Schriftformheilungsklauseln unwirksam.

Mit dem Nachtrag sollte hier das Mietverhältnis nach vorangegangener Kündigung einvernehmlich fortgesetzt und eine neue Mitmieterin aufgenommen werden. Das stellt eine wesentliche und damit der Schriftform unterliegende Vertragsänderung dar. Die Urkunde dazu müssen alle Vertragsparteien unterschreiben. Der BGH ist sehr streng, wenn es um die Unterschrift bei mehreren vertretungsberechtigten Personen geht.

Es gilt eigentlich die Regel, dass ein Firmenstempel bei der Unterschrift denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschreibsberechtigt für den Stempelaussteller ausweist, also hier die GmbH. Denn der Geschäftsverkehr misst dem Firmen- oder Betriebsstempel eine Legitimationswirkung bei. Unterschrift plus Stempel bedeutet im Normalfall mangels abweichender Anzeichen, dass derjenige, der unterschreibt, für dieses Geschäft zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist und so handeln will.

Problem hier: Es gibt zwei Unterschriftenfelder. Auf einem unterschreibt der eine Geschäftsführer und setzt zu seiner Unterschrift den Stempel. Das andere Feld für den weite-



LÖSUNGEN!

<p>DR. MANFRED ERNST Notar a. D. Rechtsanwalt bis 2019</p>	<p>STEFANIE BRESSEL Rechtsanwältin Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Fachanwältin für Arbeitsrecht Mediatorin</p>
<p>LUTZ FRANKE Notar Rechtsanwalt Fachanwalt für Versicherungsrecht</p>	<p>KOMPETENZ DURCH SPEZIALISIERUNG.</p>


KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
 mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

ren Geschäftsführer bleibt leer. Der Stempelzusatz kann dann weder so verstanden werden, dass der Unterzeichner mit der geleisteten Unterschrift hinsichtlich dieses Geschäfts zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt sei, noch dass er mit seiner Unterschrift zugleich den weiteren gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer vertreten wollte. Durch den Stempelzusatz wird die Urkunde nach ihrem äußeren Anschein nämlich nicht abgeschlossen. Weil das zweite Unterschriftsfeld leer bleibt und sich auch kein Hinweis findet – etwa in Form eines Vertretungszusatzes für den zweiten Geschäftsführer, in Form einer ausdrücklichen Bezugnahme auf die

bereits geleistete Unterschrift oder in Form einer Durchstreichung dieses Unterschriftsfelds – dass der Vertragsschluss mit der einen geleisteten Unterschrift für die Mieterseite bereits vollständig vollzogen sei, erweckt die Urkunde einen unvollständigen Eindruck. Ein möglicher Erwerber des Grundstücks kann nicht erkennen, ob alle erforderlichen Unterschriften geleistet worden sind oder nicht. Daher ist im vorliegenden Fall das Schriftformerfordernis nicht gewahrt. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de



FLIESEN WEISS

Handel & Verlegung

Stresemannstr. 285 · Bremerhaven · ☎ 0471/8 7051

www.fliesenweiss.net

Handwerkliches Kooperations Team

> **Alles aus einer Hand** <

Sanierung vom Keller bis zum Dach

STILEGANCE
Exklusive Raumgestaltung
Tel. 0160 90521299

BLOCH
Bodenbeläge
Tel. 0471 52269

POPPE
Tischlerei
Tel. 04741 6030303

FIEDLER
Bedachung
und Holzbau
Tel. 0471 38055

MANITZKY
Heizung und Sanitär
Tel. 0471 505353



HTB
ELEKTROTECHNIK
Elektroinstallation
Tel. 04706 750100

MAHRENHOLZ
Fenster und Wintergärten
Tel. 0471 806290

KLONCZINSKI
Bauunternehmen
Tel. 0471 802066

KOENEN
Orthopädie und Rehathechnik
Tel. 04743 93920

KLEINERT
Malerei
Tel. 0471 924580

Fachberater für barrierefreies Bauen,
Wohnkomfort und Lebensqualität

Rufen Sie uns an: 0471 9 48 38 38

www.hkt-bremerhaven.de