

bethgeundpartner - Pressemitteilung

**Aktuelles BGH-Urteil zur Schriftform des Mietvertrages:
Unterschrift aller Vorstandsmitglieder einer Aktiengesellschaft erforderlich!**

Hannover, 11. Dezember 2009. Der Bundesgerichtshof hat aktuell entschieden, dass bei Abschluss eines Mietvertrags durch eine Aktiengesellschaft die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt ist, wenn alle Vorstandsmitglieder den Vertrag unterzeichnen. Ausreichend ist auch, wenn der Unterzeichner darauf hinweist, dass er auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.

Das Urteil des BGH ist die konsequente Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung. „Die Anforderungen, die die Rechtsprechung an die Einhaltung der Schriftform, insbesondere die Unterzeichnung des Mietvertrages stellt, sind nicht zu unterschätzen“, sagt Uwe Bethge, Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei Bethge und Partner. Folge eines Schriftformfehlers bei Mietverträgen mit einer bestimmten Laufzeit ist nämlich, dass die vereinbarte Laufzeit nicht mehr gilt, sondern der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit läuft und von beiden Parteien jederzeit ordentlich gekündigt werden kann. Insbesondere die Frage, wer den Mietvertrag unterzeichnen muss, ist oftmals für das Schicksal des Vertrages entscheidend.

Grundsätzlich muss der Vertrag von sämtlichen Parteien, also allen Vermietern und Mietern, unterzeichnet werden, um die Schriftform einzuhalten. Dies gilt auch, wenn die Parteien aus mehreren Personen bestehen. Unterzeichnen nicht alle Personen, muss deutlich werden, dass diejenigen, die unterschrieben haben, die Anderen durch ihre Unterschrift vertreten. Dies kann durch einen Vermerk, wie z. B. „in Vertretung...“ erfolgen. Andernfalls lässt sich der Urkunde nämlich nicht eindeutig entnehmen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften bereits zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit noch hinausgeschoben werden soll, bis auch die anderen Vertragsparteien unterschrieben haben. Dies hat der BGH bereits für die Gesellschafter einer GbR und für die Mitglieder einer Erbengemeinschaft entschieden. „Oftmals wird dies in der Praxis nicht mit der gebotenen Sorgfalt berücksichtigt, so dass sich hier ein Angriffspunkt ergibt, um die unliebsam gewordene Laufzeit eines Mietvertrages auszuhebeln“, so Bethge.

In dem aktuellen Urteil (XII ZR 86/07) stellt der BGH klar, dass die Anforderungen auch gelten, wenn eine der Parteien eine Aktiengesellschaft ist. Diese wird gemäß der gesetzlichen Regelung von sämtlichen Vorstandsmitgliedern gemeinschaftlich vertreten. Unterzeichnet nur ein Mitglied des Vorstands, obwohl dieser aus mehreren Personen besteht, lässt sich dem Vertrag nicht ohne weiteres entnehmen, ob die übrigen Vorstandsmitglieder noch unterzeichnen müssen. Ein Erwerber des Mietobjekts, der gemäß § 566 BGB automatisch in den Mietvertrag eintritt, kann nicht erkennen, ob die Person, die den Vertrag unterzeichnet hat, auch für die übrigen Vorstandsmitglieder gehandelt hat. Aus seiner Sicht könnte der Vertrag unvollständig sein. Für seinen Schutz sei es erforderlich, einen eindeutigen Vertreterzusatz zu fordern, so die obersten Richter.

Über Bethge und Partner

Die 1984 durch Uwe Bethge gegründete hannoversche Kanzlei steht seit mehr als 25 Jahren für die hundertprozentige Beratung und Vertretung in allen Fragen des Immobilienrechts. Die Kanzlei bietet eine umfassende Rechtsberatung und -vertretung in allen immobilienrelevanten Rechtsgebieten. Mehr dazu unter www.bethgeundpartner.de.

Rathenastr. 12 - 30159 Hannover
Telefon 0511 / 360 860 - Telefax 0511 / 360 86 86
kanzlei@bethgeundpartner.de - www.bethgeundpartner.de

Pressekontakt:

Rechtsanwältin Simone Engel
engel@bethgeundpartner.de