

Schriftformverstöße in Miet- oder Pachtverträgen – eine tickende Zeitbombe

„Wer schreibt, der bleibt.“ lautet ein Sprichwort. Kann ein auf Papier gedruckter Miet-/Pachtvertrag trotzdem nicht „schriftlich genug“ sein? Ja, das geht! Zudem kann es fatale wirtschaftliche Folgen für beide Vertragsparteien haben.

Das gesetzliche Schriftformerfordernis gemäß §§ 581 II, 578, 550 BGB ist das absolute Dauerthema, insbesondere in langfristigen Miet-/Pachtverträgen: Beispielsweise beim Abschluss eines Mietvertrags, beim Ankauf einer vermieteten Immobilie oder bei vorzeitiger Beendigungsabsicht einer Vertragspartei. Was die Vertragspartner üblicherweise unter „schriftlich“ verstehen, reicht beim Mietvertrag jedoch meist nicht aus. Die Vertragsparteien können häufig nicht erkennen, dass oder wann sie Schriftformverstöße verursachen.

Sicherheit für Investitionen

Miet-/Pachtverträge werden oft für eine Laufzeit von mehreren Jahren abgeschlossen. Denn die getätigten Investitionen des Vermieters oder Mieters in das gewerblich genutzte Mietobjekt amortisieren sich nur über eine lange Laufzeit, z.B. für Um- und Ausbauten. Die Vertragsparteien vertrauen daher auf eine lange Nutzungsdauer aufgrund des Mietvertrags. Wird die besondere Schriftform beim Abschluss des Mietvertrags oder beim Abschluss von Nachträgen zum Mietvertrag nicht beachtet, kann das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig durch ordentliche Kündigung beendet werden. Wenn sich eine Vertragspartei vor Ablauf der Festmietzeit vom Mietvertrag lösen will, kann sie sich den Schriftformverstoß zunutze machen. Schriftformverstöße sind daher eine tickende Zeitbombe.

Die getätigten Investitionen sind jedoch bei einer vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses häufig verloren. Außerdem entstehen weitere Kosten wegen Standortsuche und Umzug



Ihr Ansprechpartner:

Dr. Benjamin Riedel,
RA, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
benjamin.riedel@sonntag-partner.de
Tel: +49 731 37958-0

beim Mieter sowie Leerstand und Neuvermietung beim Vermieter.

Vorsorge durch fachkundige Beratung

Insbesondere die Beschreibung der Mietsache, die Mietsumme, die Vertragslaufzeit und andere wesentliche Vertragsinhalte, sowie deren Änderungen, unterliegen dem besonderen Schriftformerfordernis. Die Schriftform ist bei Abschluss des Mietvertrags wie auch bei späteren Änderungen unbedingt zu beachten. Die gesetzliche Schriftform ist aber nicht schon dann eingehalten, wenn die Regelungen auf irgendeinem Schriftstück fixiert wurden. Vielmehr müssen zusätzlich bestimmte, inhaltliche und formelle Anforderungen erfüllt werden. Gerade rudimentäre Regelungen in einem knappen Mietvertrag und v.a. ein Schriftwech-

sel per E-Mail, Fax oder Post genügen nicht und können auch im laufenden Miet-/Pachtverhältnis zu den oben beschriebenen verheerenden Folgen führen.

Eine fachkundige juristische Beratung und Begleitung beim Abschluss von Miet-/Pachtverträgen und bei Vereinbarung nachträglicher Anpassungen und Änderungen ist daher dringend erforderlich.



SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Schillerstraße 1/1 | 89077 Ulm
www.sonntag-partner.de



WIR sind SONNTAG.
direkt. persönlich. nah.