



Sonderinformation | Reform der gesetzlichen Schriftform im Mietrecht – Doch keine Vereinfachung in Sicht!

Mietverträge mit festen Laufzeiten von mehr als einem Jahr müssen weiterhin die besondere gesetzliche Form – früher Schrift- und jetzt Textform – einhalten. Es müssen sich also alle wesentlichen Vertragsinhalte, wie insbesondere Vertragsparteien, exakte Beschreibung der Mietflächen, Miete, Laufzeit, aus den Vertragsunterlagen – schriftlich oder in Textform – ergeben. Verstöße hiergegen können zur vorzeitigen ordentlichen Kündigung des Mietvertrags mit gesetzlicher Frist führen.

Mit dem Vierten Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 hat der Gesetzgeber nun dieses Formerfordernis beim Abschluss langfristiger Mietverträge geringfügig „reformiert“. Ab dem 01.01.2025 wird es für den Abschluss eines langfristigen Gewerberaummietvertrages zwar ausreichen, dass der Mietvertrag in „Textform“ geschlossen wird. Eine handschriftliche Unterzeichnung des Mietvertrages wird daher auch bei langfristigen Mietverträgen nicht mehr erforderlich sein. Die Textform eröffnet somit neue, insbesondere digitale, Möglichkeiten beim Abschluss langfristiger Mietverträge.

Wer aber meint, die besondere gesetzliche Form muss nicht mehr eingehalten werden, ist auf dem Holzweg. Eine Abkehr von den bisher für die Schriftform geltenden inhaltlichen Anforderungen lässt sich den neuen Regelungen zur Textform von Mietverträgen nicht entnehmen. Daher müssen sich die wesentlichen Vertragsbedingungen weiterhin auch aus den Vertragsunterlagen ergeben.

Die „Textform“ erspart den Vertragsparteien zwar die Schreibfeder für die Unterschriften, birgt jedoch weitere Risiken bei der Beachtung der besonderen gesetzlichen Schriftform. Denn die rechtlichen Einzelheiten des Abschlusses eines Mietvertrages in „Textform“ sind gesetzlich nicht definiert. Welche Kommunikationsformen in welchen konkreten Ausgestaltungen hierunter fallen, wird von der Rechtsprechung noch zu klären sein. Bis dahin ist bei der Verwendung von Kommunikationsformen wie E-Mails, Messenger-Dienste und anderen elektronischen Kommunikationsformen Vorsicht geboten. Denn: Soweit hierdurch bewusst oder unbewusst rechtsverbindliche Absprachen getroffen wurden, ist dies u.U. für die gesamte Festlaufzeit bindend, ohne dass – wie noch bei der bis 31.12.2024 geltenden Rechtslage – eine vorzeitige Lösungsmöglichkeit vom Mietvertrag besteht.

Auch ab dem 01.01.2025 müssen Mietverträge vor ihrem Abschluss daher weiterhin gründlich geprüft und bei Bedarf angepasst werden, damit keine „Textform“-Kündigung riskiert wird.



Ihre Ansprechpartner.



Dr. Benjamin Riedel

**Partner,
Rechtsanwalt**

**benjamin.riedel@sonntag-
partner.de**

Tel.: + 49 821 57058306



Ingmar Niederkleine

**Partner,
Rechtsanwalt**

**ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de**

Tel.: + 49 911 81511446



Peter Senski

**Senior Manager,
Rechtsanwalt**

**peter.senski@sonntag-
partner.de**

Tel.: +49 821 57058414

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntagpartner.de/>