

## Geplante Abschaffung des Schriftformerfordernisses

Das geplante vierte Bürokratieentlastungsgesetz sieht vor, dass das Schriftformerfordernis für Mietverträge entfallen soll. Nach bisheriger Rechtslage muss die gesetzliche Schriftform bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr eingehalten werden, damit der Mietvertrag nicht vorzeitig (nach den gesetzlichen Fristen, welche in der Regel zwischen 6 bis 9 Monate betragen) gekündigt werden kann. Diese angestrebte Änderung soll auf neu abzuschließende Mietverträge unmittelbare Anwendung finden, auf bereits abgeschlossene Mietverträge soll dies nach einer Übergangsfrist von 12 Monaten gelten.

Die Anforderungen an die gesetzliche Schriftform wurden im Zuge der ergangenen Rechtsprechung immer weiter erhöht, so dass diese in der Praxis kaum mehr fehlerfrei einzuhalten sind. So müssen die wesentlichen Inhalte des Mietvertrags entsprechend der Schriftform fixiert sein und zudem alle Anlagen sowie etwaige Nebenabreden in dem Schriftstücke enthalten und von beiden Parteien auf der geliehenen Urkunde (gleichzeitig oder zeitnah nacheinander) unterschrieben sein. Welche Vertragsinhalte wesentlich sind, ist nur in Ansatzpunkten definiert. Der unbestimmte Rechtsbegriff der Wesentlichkeit wird im Zuge der Rechtsfortbildung immer wieder abgeändert und ergänzt. Dies kann dazu führen, dass eine Beurteilung, ob die Schriftform eingehalten wurde in Einzelfällen nicht rechtssicher abgegeben werden.

Hintergrund des sehr strengen Schriftformerfordernisses nach § 550 BGB ist der Schutz des Erwerbers der Immobilie, der nach § 566 BGB in alle bestehenden Mietverträge eintritt und der den lückenlosen Inhalt der mietvertraglichen Vereinbarungen aus dem schriftlich geschlossenen Vertragswerk entnehmen können muss. Des Weiteren kommt dem Schriftformerfordernis eine Warn- und Schutzfunktion zu.

Als nachteilig dürfte sich die Abschaffung des Schriftformerfordernisses jedoch mit Blick auf die Schutzfunktion des § 550 BGB auswirken.

Insbesondere im Zusammenhang mit etwaigen Immobilientransaktionen wirft eine gänzliche Abschaffung des Schriftformerfordernisses viele Probleme auf. Die Erwerber von Immobilien nebst etwaigen finanzierenden Banken stünden vor der Frage, ob ihnen alle wesentlichen Informationen vorliegen. Es bestünde bei jeder Ankaufsprüfung das Risiko, dass wesentliche Abreden zwischen den Parteien nicht schriftlich fixiert wurden. Dieses Risiko müsste vertraglich abgesichert werden, wobei jedoch die Durchsetzung von derartigen Ansprüchen sich in der Praxis schwierig gestalten kann (Stichwort: Darlegungs- und Beweislast). Auch für die Veräußerer gingen viele Unwegsamkeiten damit einher, da diese besonderes Augenmerk darauf legen müssten, dass auch ohne Schriftformerfordernis eine adäquate Dokumentierung gewährleistet ist. Dies dürfte in der Praxis dazu führen, dass etwaige mietvertragliche Vereinbarungen weiterhin jedenfalls per Textform festgehalten werden.

Zusammengefasst erscheint eine zeitliche und formelle Vereinfachung des Mietvertragsabschlusses unter Zuhilfenahme von digitalen Tools begrüßenswert. Hingegen dürfte eine ersatzlose Abschaffung des Schriftformerfordernisses aufgrund der damit einhergehenden Risiken für alle Beteiligten nicht sachgerecht sein.



Anstatt einer ersatzlosen Abschaffung des Schriftformerfordernisses sollte vielmehr eine Absenkung der Anforderungen auf die Textform in Betracht gezogen werden. Damit würde eine Verschlankung des Abschlussprozesses einhergehen und zugleich die Kontroll- und Dokumentationsfunktion weiterhin gewährleistet.

### Ihre Ansprechpartnerin



**Mareike Klopp**  
Counsel

T +49 40 55436 4299

E [mareike.klopp@osborneclarke.com](mailto:mareike.klopp@osborneclarke.com)

