

CLIENT ALERT

Die Schriftform ist tot – lang lebe die Textform

March 13, 2024

AUTHORS

Henning Aufderhaar | Dr. Christian Werthmüller

Das Bundeskabinett hat am 13. März 2024 den Entwurf zum Bürokratieentlastungsgesetz IV beschlossen.

Für die Immobilienbranche relevant ist die vorgesehene Änderung in § 578 Abs. 1 BGB zur gesetzlichen Form von Gewerbemietverträgen. Nach dem Entwurf soll – anders als im Anfang Februar 2024 vorgelegten Referentenentwurf, nach dem der Verweis auf das Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB in § 578 Abs. 1 BGB noch gänzlich gestrichen werden sollte – § 550 BGB auf Gewerbemietverträge mit der Maßgabe Anwendung finden, dass zur Einhaltung der gesetzlichen Form nicht mehr Schriftform, sondern nunmehr Textform gemäß § 126b BGB ausreichend sein soll.

Warum ist das relevant?

Bei gewerblichen Mietverträgen war die Einhaltung der Schriftform das regelmäßig wiederkehrende große Thema der vergangenen Jahre. Denn wenn sie nicht eingehalten wurde, konnte der Mietvertrag mit der gesetzlichen Frist (regelmäßig 6 Monate zum Quartalsende) gekündigt werden – unabhängig von der Festlaufzeit. Dies war für beide Parteien oft ein willkommenes Einfallstor, um sich von ungewollten, langlaufenden Mietverträgen trennen zu können.

Was soll sich nun ändern?

Zur Einhaltung der gesetzlichen Form ist kein unterschriebener Nachtrag zum Mietvertrag mehr notwendig, jede Erklärung in Textform (z.B. per E-Mail, SMS etc.) würde hierfür ebenfalls ausreichen. Auch wäre eine eindeutige Unterschrift für Erklärungen nicht mehr zwingend erforderlich. In keinem Fall ausreichend sind jedoch weiterhin mündliche Absprachen zwischen den Vertragsparteien. Eine solche mündliche Absprache erfüllt nach dem Gesetzesentwurf die Schriftform weiterhin nicht und kann zu einer Kündigungsmöglichkeit führen.

Die Schriftform ist tot – lang lebe die Textform

Herausforderungen dürften sich mit der geplanten Neuregelung in der Zukunft insbesondere bei der Zusammenstellung aller mietvertraglichen Dokumente ergeben – hier ist im Zweifel jede E-Mail vorzulegen. Die Gefahr entstehender Lücken bei der Zusammenstellung der mietvertraglichen Dokumentation liegt auf der Hand. Ferner weist auch die gesetzliche Textform im Hinblick auf den Abschluss einer Erklärung (z.B. in Abgrenzung zu bloßen Entwürfen) verschiedene Tatbestandsmerkmale auf, die mitunter nicht ganz leicht festzustellen sind.

Wie geht es weiter?

Der vom Bundeskabinett beschlossene Entwurf wird nun dem Bundesrat zur Stellungnahme zugeleitet und nach einer Gegenäußerung der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag weitergeleitet und dort beraten.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Anpassung von §§ 578, 550 BGB im weiteren Gesetzgebungsverfahren entwickelt.

Schon jetzt kann aber in Frage gestellt werden, ob mit der geplanten Änderung von Schrift- zu Textform bei Gewerbemietverträgen wirklich der große Wurf gelingt. Die Anforderungen an das Mietvertragsmanagement und die Due Diligence dürften im Zweifel jedenfalls steigen und sich durch die Textform im Hinblick auf den Abschluss von Erklärungen sogar neue juristische Fragestellungen ergeben, mit denen man sich bei Gewerbemietverträgen bisher nicht befassen musste.

If you have any questions regarding this client alert, please contact the following attorneys or the Willkie attorney with whom you regularly work.

Henning Aufderhaar	Dr. Christian Werthmüller
+49 69 7930 2149	+49 69 7930 2370
haufderhaar@willkie.com	cwerthmueller@willkie.com

Copyright © 2024 Willkie Farr & Gallagher LLP.

This alert is provided by Willkie Farr & Gallagher LLP and its affiliates for educational and informational purposes only and is not intended and should not be construed as legal advice. This alert may be considered advertising under applicable state laws.

Willkie Farr & Gallagher LLP is an international law firm with offices in Brussels, Chicago, Frankfurt, Houston, London, Los Angeles, Milan, Munich, New York, Palo Alto, Paris, Rome, San Francisco and Washington. The firm is headquartered at 787 Seventh Avenue, New York, NY 10019-6099. Our telephone number is (212) 728-8000 and our fax number is (212) 728-8111. Our website is located at www.willkie.com.