



Wegfall des Schriftformerfordernisses bei langfristigen Gewerberaummietverträgen

Mit Inkrafttreten des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes am 26.09.2024 ist u.a. auch eine wesentliche Änderung in Bezug auf das bislang für langfristige Gewerberaummietverträge geltende gesetzliche Schriftformerfordernis eingetreten. Die ab dem 26.09.2024 geltende Änderung sieht in Bezug auf das gesetzliche Schriftformgebot nunmehr in § 578 Abs.1 BGB vor, dass ein Mietvertrag, der für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr geschlossen wird, nicht mehr der strengen gesetzlichen Schriftform bedarf, sondern nur noch die weniger strengen Anforderungen der gesetzlichen Textform erfüllen muss; anderenfalls gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Für bereits bestehende Gewerbemiet- und Landpachtverträge ist in Art. 229 eine Übergangsfrist von 12 Monaten vorgesehen, d.h. für Bestandsverträge erfolgt die Änderung zur Textform hin erst mit Wirkung zum 26.09.2025, wobei Einzelheiten noch ungeklärt sind.

Ob die gesetzliche Änderung in der Praxis tatsächlich zu der gewünschten Vereinfachung führt, bleibt abzuwarten. Dies insbesondere in denjenigen Fällen, in denen ein Vermieter - etwa zu Dokumentationszwecken für größere Bestandsobjekte - auf der Grundlage einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung bewusst nicht die nunmehr geltende Textform vereinbaren möchte, sondern vielmehr an der bisher geltenden Schriftform festhalten möchte. Rechtlich müsste dies zumindest individualvertraglich zulässig sein und dürfte jedenfalls bei komplexeren Vertragsverhältnissen auch nach wie vor sinnvoll sein. Keine relevanten Auswirkungen dürfte die gesetzliche Neuerung auf den Abschluss von Nachträgen haben, da auch in Textform abgeschlossene Nachträge nach wie vor alle maßgeblichen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien enthalten und die Vollständigkeit der getroffenen Vereinbarungen umfassend dokumentieren müssen.

Konstantin Sassen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Diese Information beinhaltet keinen Rechtsrat. Die Informationen geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung nur auszugsweise wieder und können im einzelnen individuelle Beratung nicht ersetzen.