

## Schriftform: Genügt es, wenn nur eines von zwei gleichlautenden Vertragsexemplaren vollständig unterzeichnet ist?

**Die Schriftform ist gewahrt, wenn nur eines von mehreren Vertragsexemplaren (hier: das Vermieterexemplar) von allen Vertragspartnern unterschrieben ist, während bei den übrigen Exemplaren die Unterschrift eines Vertragspartners fehlt.**

LG Berlin, U. v. 12.1.2011 – 29 O 199/10 – GE 2011, 754

**Der Fall:** Der Hauptmieter (bestehend aus 2 Personen) hat einen Friseursalon angemietet. Nach einigen Jahren vermietet er eine kleine Teilfläche von 15 m<sup>2</sup> weiter an einen Untermieter (ebenfalls 2 Personen) zum Betrieb einer Taschen- und Schuhgalerie. Der Vertrag hat eine Laufzeit vom 1.10.2008 bis 1.10.2010. Das Vermieterexemplar enthält kein Datum, aber alle erforderlichen Unterschriften. Das Mieterexemplar trägt das Datum „28.10.2010“ und nur eine von zwei erforderlichen Vermieterunterschriften. Der Mieter kündigt vorzeitig und beruft sich auf Schriftformmängel: Bei der Mieter-Vertragsurkunde fehle eine Unterschrift; in der Vermieter-Vertragsurkunde seien die Unterschriften nicht im Beisein aller Unterschriftsleistenden erfolgt. Die Vermieter widersprechen und kündigen ihrerseits wegen Zahlungsverzugs. Sie verlangen u.a. Zahlung des Mietzinses und Nutzungsentschädigung bis zum vertraglich vereinbarten Mietvertragsende.

### § 126 BGB Schriftform

(1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

(2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

### § 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. [...]

**Hintergrund:** ein vollständiges Exemplar genügt! Nach herrschender Ansicht ist die Schriftform gewahrt, wenn eines von mehreren Exemplaren von allen Vertragsparteien unterzeichnet ist und der gesamte Vertragsinhalt von den Unterschriften gedeckt ist (BGH, 30.6.1999 – XII ZR 55/97 – NJW 1999, 2591; OLG Düsseldorf, 19.10.2000 – 10 U 227/99 – WuM 2001, 113 ff.; Palandt (Weidenkaff), 70. Auflage 2011, § 126 Rdn. 13. Unerheblich ist es, ob die Urkunde beim Vermieter oder Mieter verbleibt (KG, 21.12.2006 – 8 U 56/06 – Info M 2007, 178 (Drusche) betr. einziges vollständiges Exemplar beim Vermieter,

Mieter erhält kein eigenes Exemplar; Blank/Börstinghaus (Blank), 3. Auflage 2008, § 550 Rdn. 62).

**Hintergrund:** „äußerer Schein“ genügt! Bei Abwesenheit der Parteien sind zwar grundsätzlich die Annahmefristen einzuhalten (üblich sind 2 bis 3 Wochen: KG, 5.7.2007 – 8 U 182/06 – Info M 2007, 350 (Wichert); 5 Wochen sind zu lang, vgl. KG, 25.1.2007 – 8 U 129/06 – Info M 2007, 177 (Drusche)). Die verspätete Annahme gilt dann als neues Vertragsangebot, das regelmäßig (nur) konkludent durch das Ingangsetzen des Vertrages angenommen wird. Der „äußere Schein“ der vollständigen Unterschriften reicht aber nach der neueren BGH-Rechtsprechung aus, um den Anforderungen der Schriftform zu genügen, BGH, 24.2.2010 – XII ZR 120/06 – Info M 2010, 171 (Leo).

**Die Entscheidung:** Das LG gibt den Vermietern Recht. Die ordentliche Kündigung des Mieters habe das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet. Die gesetzliche Schriftform sei eingehalten. Nach § 126 Abs. 2 Satz 1 BGB genüge es, wenn alle erforderlichen Unterschriften in derselben Urkunde enthalten sind. Zwar enthalte das Exemplar des Mieters nicht die zweite erforderliche Unterschrift für die Vermieterseite. Das vorgelegte Vermieterexemplar erfülle aber diese Anforderung. Ob sich dieses Exemplar im Besitz der Mieter oder aber der Vermieter befinde, sei irrelevant (Hinweis auf BGH, 14.7.2004 – XII ZR 68/02 – Info M 4/2004, 15 (Schultz) betr. verspätete Annahme des schriftlichen Nachtragsangebots in Gegenwart des Anbietenden durch Unterschrift auf dem Nachtragsangebot „akzeptiert...“, ohne dass der Anbietende nochmals gegenzeichnet). Es gehe nur darum, dass zumindest eines von mehreren Exemplaren die erforderlichen Unterschriften enthält.

Auf § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB könne sich der Mieter nicht berufen. „Dort wird der Fall geregelt, dass es kein von beiden Parteien unterzeichnetes Dokument gibt, nur in diesem Fall soll es genügen, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet. Dieser Fall liegt gerade nicht vor.“

**Kommentar Ergebnis und Begründung:** Die Entscheidung überrascht nicht, bestätigt sie doch „nur“ die gefestigte Rechtsprechung.

**Praxishinweis:** Die Mietvertragsparteien sollten vorsorglich sichergehen, dass die Vertragsurkunde alle Unterschriften enthält – mindestens im Exemplar derjenigen Partei, die an einer langfristigen Bindung interessiert ist. Das ist in aller Regel jede

Partei, weil ja jede befürchten muss, dass der jetzt abgeschlossene Vertrag irgendwann einmal günstiger ist als ein neu abzuschließender.



RAin Sofia Diamantopoulos  
Aclanz, Frankfurt/M.  
www.aclanz.de

