

## Es geht: Mietvertrag per Mausclick

### Vertragsabschlüsse per eMail wahren die Schriftform



München (15.6.2018). Wer das deutsche Mietrecht kennt, der weiss: Der digitale Abschluss eines mehrjährigen Mietvertrags scheint auf den ersten Blick ein Ding der Unmöglichkeit zu sein. Denn Mietverträge müssen den Anforderungen der gesetzlichen Schriftform entsprechen, damit sie die Parteien länger als ein Jahr binden können. Wird die Schriftform hingegen nicht eingehalten, so kann der Mietvertrag jederzeit durch ordentliche Kündigung beendet werden. Ein Schreckensszenario für jede Hotel-Vermietung... Die beiden Rechtsanwältinnen Anna Gassner und Dr. Marina

Der BGH erlaubt seit März 2018 den Vertragsabschluss per eMail.  
/ Foto: sibashouse stock.adobe.com

Schäuble von der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein in München erläutern, wie der Mietvertrag per Mausclick doch noch funktionieren kann.

In der internationalen Hotellerie drängt der Faktor Zeit immer. Mit der An- und Vermietung von lukrativen Hotel-Standorten in A- und B-Lagen kann in der aktuellen Marktlage nicht lange gewartet werden. Schwierig ist es aber, den Mietvertrag unter Dach und Fach zu bringen, wenn der zeichnungsberechtigte Manager am anderen Ende der Welt in der Firmenzentrale der Holding-Gesellschaft sitzt. Der Ruf hin zu mehr Digitalisierung auch bei der Verwaltung von Hotel-Immobilien ist daher nicht weiter verwunderlich.

Umso interessanter ist aus diesem Grund das am 7.3.2018 ergangene Urteil des Bundesgerichtshofs (XII ZR 129/06). Denn liest man sich die Entscheidungsgründe genau durch, spricht künftig nichts mehr dagegen, den Abschluss eines schriftform-konformen (Hotel-)Mietvertrags auch per eMail zuzulassen.

In dem zu entscheidenden Fall hatte ein Vermieter einen mehrjährigen Mietvertrag einseitig unterschrieben und an den Mieter gefaxt. Der Mieter wiederum unterschrieb seinerseits das ausgedruckte Telefax und sendete dieses dem Vermieter auf dem gleichen Weg zurück. Die zwei Urkunden mit den Original-Unterschriften wurden niemals zwischen den Parteien ausgetauscht. Trotzdem ist – so die Richter in Karlsruhe – die Schriftform gewahrt.

#### Versenden per eMail-Scan

Übertragen auf den eMail-Verkehr heisst dies: Ein Mietvertrag, der zunächst vom Erstunterzeichner paraphiert, unterschrieben, eingescannt, per eMail an den Zweitunterzeichner versandt und von diesem seinerseits ausgedruckt, auf die gleiche Weise unterschrieben und auch per eMail-Scan zurückgeschickt wurde, wahrt ebenso die Schriftform. Die Anwesenheit beider Vertragsparteien oder ihrer Vertreter vor Ort ist ebenso wenig erforderlich wie der zeitraubende Hin- und Her-Versand der Original-Urkunden per Kurier oder Post.

Aus der Entscheidung folgt, dass nicht nur der Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags selbst, sondern auch alle späteren Anpassungen der Mietvertrags-Verhältnisse schneller und kostengünstiger als jemals zuvor per eMail möglich sind.

Alltägliche Anlässe, bei denen der Rechtsanwalt schon dann zum Nachtrag raten muss, wenn der Hotelier sein Hotel nur geringfügig umbauen oder anders ausstatten möchte, können die Parteien zukünftig nicht nur aus der Ferne bis zum fertigen Nachtragsentwurf verhandeln, sondern auch digital abschliessen; zugegebenermassen nicht ganz ohne Stift und Papier.

Der Vertragsschluss selbst ist – so der BGH in seiner Entscheidungsbegründung eindeutig – auch ohne Zugang des schriftformkonformen Mietvertrags bei der anderen Partei möglich. Es müssen aber jedenfalls zwei – jeweils für den anderen bestimmte – einseitig unterschriebene entsprechende Urkunden, existieren. Die Rechtsprechung fordert hierfür nach wie vor, dass alle vertragswesentlichen Absprachen – egal, ob sie im Ursprungsmietvertrag, im Nachtrag oder in den jeweiligen Anlage hierzu enthalten sind – in einer einheitlichen Urkunde festgehalten werden müssen.

Anstelle von Tackern und Binden im Sinne einer festen, körperlichen Verbindung stellt bei einem per eMail



Gast-Autorin Anna Gassner von Arnecke Sibeth Dabelstein: Auch spätere Anpassungen sind per eMail möglich.

abgeschlossenen Mietverhältnis faktisch die Möglichkeit einer gedanklichen Zugehörigkeit aller Abreden durch inhaltliche Bezugnahme die einfachste Möglichkeit dar.



**Gast-Autorin Dr. Marina Schäuble: Die Zuordnung der Seiten muss absolut korrekt sein.**

#### **Anlagen fortlaufend durchnummerieren**

In der Praxis heisst dies aber, dass die Parteien noch genauer als bisher darauf achten müssen, dass alle Seiten der zu erstellenden Urkunde inklusive Anlagen fortlaufend nummeriert sind, dass Anlagen-Bezeichnungen im Vertragstext und auf den jeweiligen Anlagen selbst konsequent gewählt werden und dass auch beispielsweise mit Hilfe von Layout oder Kopf- und Fusszeilen die gesamten Vertragsdokumente im Ergebnis eine inhaltlich zweifelsfreie Zuordnung erlauben. Jeder Nachtrag sollte zudem vorweg in der Präambel kurz die bisherige Vertragshistorie wiedergeben. Bildlich gesprochen müssen sich alle Vertragsdokumente wieder ordnen lassen, käme der Asset Manager auf die Idee, die einzelnen Seiten kräftig durczumischen, um mit ihnen Memory zu spielen.

Ein so geschlossener Mietvertrag wahrt die gesetzliche Schriftform. Wer also mit der richtigen Vertragsvorlage und geringfügigem Schulungsaufwand seines Asset Managements die vorliegenden Schritte beachtet, kann zwar nicht durch blossen Mausclick, aber doch zeit- und kostensparend sein Vertragsmanagement durch den Abschluss per eMail deutlich erleichtern.

*Die Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein ist redaktioneller Experte von [hospitalityinside.com](https://www.hospitalityinside.com) für ausgewählte Rechtsfragen.*

© HospitalityInside GmbH. Dieser Inhalt ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung in Druckwerken oder die Veröffentlichung in digitalen Medien erfordert jeweils die schriftliche Zustimmung der HospitalityInside GmbH. Der Schutz der Inhalte ist ein wesentlicher Bestandteil zur Wahrung unseres redaktionellen Geschäftsmodells. Bei Verstössen stellen wir ein marktübliches Honorar in Rechnung. Rechtliche Schritte und Schadenersatzforderungen bleiben darüber hinaus vorbehalten.

Beleg