

## **Formerfordernis bei Mietverträgen Folge fehlender Unterschriften**

***Für die Einhaltung der Schriftform ist es erforderlich, dass alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muss dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen... Geschieht dies nicht, hat das zur Folge, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und ordentlich gekündigt werden kann. (BGH, Urteil vom 16.7.2003, Az. XII ZR 65 / 02)***

Eine ärztliche Kooperation, sei es eine Gemeinschaftspraxis oder eine Praxisgemeinschaft, stellt regelmäßig eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts dar. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist rechtsfähig und damit auch berechtigt, selbst durch ihre Vertreter Verträge abzuschließen. Daher können die Ärzte einer Kooperation auch Mietverträge für ihre Praxisräume im Namen der Gesellschaft als Mieter abschließen. Dann wird nicht jeder einzelne Arzt Mietpartei. Dies ist regelmäßig sehr vorteilhaft, da bei einem Gesellschafterwechsel oder bei Eintritt eines neuen Arztes in die Kooperation kein Abschluss eines neuen Mietvertrags erforderlich ist. Mieter ist und bleibt die Gesellschaft unabhängig vom Gesellschafterbestand. Jedoch ist aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16. Juli 2003 - Az. XII ZR 65/02 - erhöhte Vorsicht bei der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform geboten. Der Mietvertrag muss von allen Gesellschaftern unterschrieben werden oder von dem vertretungsberechtigten Gesellschafter mit der Anzeige, dass er die übrigen Gesellschafter vertritt.

Dies aus folgenden Gründen:

§ 550 BGB sieht grundsätzlich die schriftliche Form des Mietvertrags vor. Diese setzt gemäß § 126 BGB voraus, dass der Vertrag von den Vertragsparteien unterschrieben wird. Wird die Schriftform nicht eingehalten, hat dies zwar nicht die Unwirksamkeit des Mietvertrags zur Folge, jedoch gilt ein Vertrag, der zunächst befristet oder über eine feste Mietzeit geschlossen wurde, als unbefristet. Der Vertrag könnte dann vom Vermieter nach einem Jahr Laufzeit grundlos unter Einhaltung der Kündigungsfristen gekündigt werden. Dies ist regelmäßig nicht im Interesse der Ärzte, die

zur Absicherung der Finanzierungsdarlehen eine verlässliche Vertragszeit benötigen.

Der BGH entschied, dass selbst wenn ein einzelvertretungsberechtigter Gesellschafter alleine den Mietvertrag ohne Zusatz zu den Vertretungsverhältnissen unterschreibt, der Mietvertrag mit der Gesellschaft nicht dem Schrifterfordernis entspricht. Der vertretungsberechtigte Gesellschafter hätte seine Einzelvertretungsberechtigung anzeigen müssen. Zwar ist im entscheidungserheblichen Fall die Partei in der Vertragsurkunde fälschlicherweise als Gesellschaft vertreten durch die Gesellschafter x und y bezeichnet worden (übrigens der Regelfall der Vertretung der GbR Gesamtvertretung). Aber auch wenn dieser Zusatz nicht im Vertrag aufgeführt gewesen wäre, ist nicht anzunehmen, dass der Vertrag formwirksam abgeschlossen gewesen wäre. Dies gilt speziell aufgrund der gesetzlichen Vertretungsregelung der Gesamtvertretung gemäß §§ 709, 714 BGB.

Es wird deswegen empfohlen, dass der Mietvertrag stets von allen Kooperationspartnern unterschrieben wird oder vom alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter unter der Anzeige, dass er die übrigen Gesellschafter vertritt und er hierzu berechtigt ist, z.B durch Vorlage des Gesellschaftsvertrags. Gegebenenfalls reicht hierzu auch eine Klausel im Mietvertrag.