



GbR & Schriftform – Unterschrift aller Gesellschafter oder klarer Vertretungswille

Wird eine der Vertragsparteien des Mietvertrags, hier die Vermieterin als GbR, durch eine Mehrzahl an Personen, hier durch ihre Gesellschafter, vertreten, so ist in dem Fall, dass nur eine der zur Vertretung berufenen Personen den Mietvertrag unterzeichnet, die Schriftform nur gewahrt, wenn die Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Mitglied auch die anderen vertretungsberechtigten Mitglieder vertreten will.

Unterschreibt für eine Personenmehrheit nur ein Mitglied ohne einen Vertreterzusatz, so ist nicht auszuschließen, dass auch die Unterschrift des anderen Mitglieds oder die Unterschriften der anderen Mitglieder hinzugefügt werden sollten, sodass angenommen werden kann, dass mindestens eine weitere Unterschrift fehlt.

Die bloße Namensnennung der vermittelnden GbR unterhalb der Unterschriftenzeile ist nicht mit einem offiziellen Firmen- oder Stempelabdruck gleichzusetzen und kann einen fehlenden Vertretungshinweis nicht ersetzen. Enthält ein später geschlossener Nachtrag einen Formmangel, überträgt sich dieser Fehler auf den gesamten Mietvertrag, sodass der Vertrag insgesamt die gesetzliche Schriftform verliert. Dies hat zur Folge, dass er – unabhängig von seiner ursprünglichen Laufzeit – ordentlich kündbar wird.

Der Einwand des Rechtsmissbrauchs greift nur in engen Ausnahmefällen. Er kommt höchstens dann in Betracht, wenn die nicht schriftformkonforme Abrede ausschließlich der kündigenden Vertragspartei zugutekommt oder die Folgen einer Kündigung zu einem unzumutbaren, schlechthin nicht hinnehmbaren Ergebnis führen würden, etwa weil dadurch die wirtschaftliche Existenz des Vertragspartners ernsthaft gefährdet wäre.