

## **Vermieter unterschrieb Mietvertrag zu spät**

### ***Formvorschriften nicht eingehalten - vorzeitige Vertragsauflösung möglich***

Ein Mann mietete ein Ein-Zimmer-Appartment. Laut Vertrag war das Mietverhältnis auf drei Jahre befristet. Da der Vermieter auswärts wohnte, wollte man sich wegen der Unterzeichnung des Mietvertrags nicht eigens treffen. Der Mieter unterschrieb sein Exemplar des Vertrags im Januar 2001 und schickte es dem Vermieter. Danach hörte er vom Vermieter nichts mehr. Der unterschrieb die Urkunde im Juni, sandte sie aber nicht zurück und teilte dem Mieter auch nicht mit, dass er nun unterschrieben hatte.

Im Sommer 2002 kündigte der Mieter das Mietverhältnis fristgerecht zum 1.12.2002. Die Kündigung akzeptierte der Vermieter jedoch nicht, empört pochte er auf die vertraglich vereinbarte Mietdauer bis 1.2.2004. Beim Landgericht Stendal hatte er mit seiner Klage allerdings keinen Erfolg (22 S 107/03). Hier sei zwar ein Mietvertrag zustande gekommen, belehrten ihn die Richter, aber kein schriftlicher. Die Formvorschriften dafür seien streng: Mieter und Vermieter müssten eigenhändig auf der gleichen Vertragsurkunde unterzeichnen und so den Inhalt des Vertrags billigen. Gebe es gleichlautende Kopien, genüge es auch, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichne.

Hier habe der Vermieter dem Mieter nicht einmal die Vertragsurkunde zukommen lassen. Innerhalb einer Frist von zwei bis drei Wochen hätte der Vermieter den Vertrag unterschreiben und zurückschicken müssen - erst dadurch hätte er mit dem Mieter einen schriftlichen Mietvertrag geschlossen. Da der Vermieter gegen alle Formvorschriften verstoßen habe, gelte der Vertrag nicht als schriftlicher Mietvertrag.

Die Befristung eines Mietverhältnisses sei nur beim Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags möglich. Werde die Schriftform, wie hier, nicht eingehalten, gelte das Mietverhältnis als unbefristet. Dann könnten beide Parteien ohne weiteres den Vertrag vorzeitig auflösen. Die Kündigung des Mieters sei daher wirksam, dem Vermieter stehe ab dem 1.12.2002 keine Mietzahlung mehr zu.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/vermieter-unterschrieb-mietvertrag-zu-spaet>