

Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 15/2025 – Vertragsgestaltung bei Gewerbemietraumverträgen - Textformerfordernis

Inkrafttreten: 06.11.2025

Verteiler: Alle Dienststellen

Über Verteilerlisten:

organisation@dienststelle.bremen.de

personal@dienststelle.bremen.de

dienststellenleitung@dienststelle.bremen.de

Adressatenkreis:

Dienststellenleitungen

Liegenschaftsbetreuer

Rechtsabteilungen

Vorbemerkung

Mit dem hiesigen Rundschreiben werden die geänderten Anforderungen an die Vertragsgestaltung von gewerblichen Mietverträgen dargestellt. Bei gewerblichen Mietverträgen handelt es sich um diejenigen Verträge, mit denen u.a. Büroflächen, Schulen und Gebäude für Wohnungslose zur Verfügung gestellt werden.

Seit geraumer Zeit wurde über die Abschaffung bzw. die Änderung des Schriftformerfordernisses in Gewerbemietraumverträge gesprochen. Das Bundesjustizministerium hat im Zusammenhang mit dem Bürokratieentlastungsgesetz, unter anderem zu dieser Thematik, ein Eckpunktepapier veröffentlicht. Gefordert wurde in diesem unter anderem, dass das Schriftformerfordernis für Gewerbemietverträge geändert wird. Dies soll den bürokratischen Aufwand reduzieren, eine flexiblere Vertragsgestaltung

ermöglichen und den Missbrauch einer vorzeitigen Kündigung aufgrund eines Formverstößes (Schriftform) verringern.

Gesetzliche Änderung

Bisher waren Gewerbemietraumverträge aus Gründen der Rechtssicherheit in Schriftform abzuschließen. Schriftform bedeutet, dass alle wesentlichen Vereinbarungen schriftlich festgehalten sowie von dem Aussteller und dem Vertragspartner eigenhändig mit voller Namensunterschrift unterzeichnet werden müssen. Nachtragsvereinbarungen müssen vorhergehende mietvertragliche Vereinbarungen in Bezug nehmen und gleichfalls das Schriftformgebot erfüllen. Ein Vertrag, der diese Anforderungen nicht eingehalten hat, war ordentlich kündbar. Die ursprünglich vereinbarte lange Laufzeit kam mithin nicht zur Anwendung.

Seit dem 01.01.2025 ist das Bürokratieentlastungsgesetz in Kraft und führt zur Änderung dieser Regelung.

Für Vertragsschlüsse ab dem 01.01.2025 entfällt diese Anforderung. Verträge müssen nicht mehr in Schriftform abgeschlossen werden. Gemäß § 578 Abs. 1 S. 2 BGB ist § 550 BGB mit der Maßgabe anzuwenden, dass Gewerbemietraumverträge, die für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen werden, für unbestimmte Zeit gelten. Das ehemalige Schriftformerfordernis wurde durch das Textformerfordernis ersetzt. Textform ermöglicht den Abschluss mittels E-Mail, Telefax oder ein anderes elektronisches Dokument. Entscheidend ist, dass die Erklärung in lesbarer Form abgegeben, der Absender genannt wird und die Speicherung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt.

Gewerbemietverträge, die vor dem 01.01.2025 abgeschlossen worden sind, unterfallen nach wie vor dem Schriftformerfordernis. Werden diese jedoch geändert, müssen die Nachträge dem neuen Formerfordernis gerecht werden. Die Änderung kann in Textform erfolgen. Ein möglicher Schriftformverstoß wird dann durch die Anwendung der Textform geheilt.

Mit Ablauf der Übergangsfrist ab dem 01.01.2026 gilt die neue Regelung auch für Altverträge.

Aktueller Sachstand

Insgesamt handelt es sich bei dem Abschluss von Gewerbemietverträgen um einen komplexen Sachverhalt. Ein strukturiertes und fachkundig begleitetes Vorgehen ist zwingend erforderlich, um Fehlerquellen rechtzeitig zu erkennen und zu minimieren. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die Anbahnung jeglicher Gewerbemietverträge ausschließlich über Immobilien Bremen vorgenommen wird. Keine Dienststelle oder kein Ressort sollte eigenständig in Vertragsverhandlungen eintreten. Immobilien Bremen

obliegt die Federführung für die Verhandlung und die Zuständigkeit für den Abschluss von Miet-, Pacht- und Nutzungsverträgen. Der gesamte Prozess inklusive Einholung erforderlicher Gremienbeschlüsse wird so fachkundig begleitet.

Seitens Immobilien Bremen wird geprüft, ob der Abschluss eines Letter of Intents oder eines Mietangebotes zielführend ist, um eine bestimmte Form für den Abschluss eines Mietvertrages vorab zu vereinbaren. Gleichfalls werden die weiteren mietvertraglichen Klauseln überprüft. Der Vertragsabschluss sowie etwaige Nachträge werden von Immobilien Bremen transparent und nachvollziehbar gestaltet. Inhalte, Formanforderungen etc. sollten so auf einen Blick deutlich werden und die jeweiligen Dokumente aufeinander Bezug nehmen. Weiter wird auf die Sicherung der dauerhaft zu speichernden Daten sowie den Schutz vor Cyberkriminalität geachtet.

Kontakt

Der Senator für Finanzen

Referat Q13

Rudolf-Hilferding-Platz 1

28195 Bremen

E-Mail: hochbau@finanzen.bremen.de