

Newsletter 07/2025

Thema: Herabstufung Schriftform auf Textform, Folgen in der Geschäftsraumierte / Mietrecht

1. Einleitung

Bei einem Mangel der gesetzlichen Schriftform nach §§ 550, 578 Abs. 1, 2 BGB a.F.¹ galt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen, so dass sowohl ein in das Mietverhältnis eintretender Erwerber, was Kraft Gesetz nach §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 1, 2 BGB a.F. erfolgt, als auch die ursprünglichen Vertragsparteien, das Mietverhältnis ordentlich kündigen konnten. Diese Formvorschrift führte auch bei Befristung der Mietverträge somit zu einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses. Es bestand keine wirksame Vorsorgemöglichkeit, im Rahmen einer Vertragsgestaltung, beispielsweise durch salvatorische Schriftformklauseln oder Verzicht auf Kündigungsrecht oder Nachholungsklauseln, diese Rechtsfolge zu vermeiden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) sollte insbesondere der Erwerber hierdurch geschützt werden.

Da diese Formvorschrift erhebliche Risiken für die Vertragsparteien und einen Erwerber barg und birgt, gab es eine Vielzahl von Reformüberlegungen, die Schriftform zu ändern. Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz IV (BEG IV) wurden einige mietrechtliche Vorschriften geändert, unter anderem auch die Schriftform bei der Geschäftsraumierte (BGBl I 2024, Nr. 323). Das Gesetz trat in Kraft zum 01.01.2025 (Art. 74 Abs. 1 BEG IV). Parallel dazu gibt es für Bestandsmietverhältnisse auch eine Übergangsvorschrift in Art. 229 § 70 EGBGB. Die Praxis ist über diese beabsichtigte Entbürokratisierung belastet. Sie wirft zahlreiche Rechtsfragen auf und führt zu Rechtsunsicherheit.

2. Änderungen der Gesetzeslage

Nachfolgend sind die wichtigsten Vorschriften kurz wiedergegeben:

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ ~~550~~, 554, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden. ~~§ 550 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt.~~

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie ... entsprechend anzuwenden. (...)

Art. 229 § 70 EGBGB Übergangsvorschrift zum Schriftformerfordernis bei **Gewerbemiet- und Landpachtverträgen**

(1) Auf Mietverhältnisse gemäß § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die **vor dem 1. Januar 2025 entstanden sind**, ist § 578 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich 31. Dezember 2024 geltenden Fassung bis **einschließlich 1. Januar 2026** weiter anzuwenden. Abweichend von Satz 1 ist auf Mietverhältnisse nach Satz 1, deren **Änderung ab dem 1. Januar 2025 vereinbart wird**, bereits ab dem Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 1. Januar 2025 anzuwenden.

(2) Auf Landpachtverhältnisse gemäß § 585a des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die **vor dem 1. Januar 2025 entstanden** sind, ist § 585a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich 31.

¹ Alte Fassung

Dezember 2024 geltenden Fassung bis **einschließlich 1. Juli 2026** weiter anzuwenden. Abweichend von Satz 1 ist auf Landpachtverhältnisse nach Satz 1, deren **Änderung ab dem 1. Januar 2025 vereinbart wird**, bereits ab dem Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung § 585a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 1. Januar 2025 anzuwenden.

3. Überleitungsvorschrift

Die Änderung, d.h. die Herabstufung der Schriftform auf die Textform, erfolgt in zeitlicher Hinsicht aufgrund der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 70 EGBGB schrittweise. Dabei ist zwischen Bestandmietverhältnissen und Neuabschluss von Mietverhältnissen bzw. Änderungen von Bestandmietverhältnissen zu differenzieren.

Bestandmietverhältnisse (abgeschlossen bis 31.12.2024):

Die neue Textform des §§ 550, 578 Abs.1, 2 BGB gilt ab 01.01.2026.

Bei Änderungen des Bestandmietverhältnisses gilt die Textform bereits ab 01.01.2025.

Neue Mietverhältnisse (ab 01.01.2025):

Bei neuen Mietverhältnissen gilt seit 01.01.2025 die neue Textform, §§ 550, 578 Abs. 1, 2 BGB.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die Kündigungsmöglichkeit bei Bestandmietverhältnissen wegen Verstöße gegen die Schriftform nur noch bis 01.01.2026 möglich ist. Sofern also Vermieter oder Mieter an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses wegen eines Schriftformverstößes gem. der Altfassung Interesse haben, sollten sie ihre Mietverträge hinsichtlich Schriftformverstößen prüfen und die Kündigung bis spätestens 31.12.2025 wegen Schriftformmängel aussprechen. Danach kann wegen eines klassischen Schriftformmangels nicht mehr gekündigt werden!

4. Die neue Textform in der Geschäftsraummiete

Es ist zunächst einmal klarzustellen, dass sich bei Wohnraummietverhältnissen durch das BEG IV nichts geändert hat. Die Vorschrift des § 550 BGB selbst wurde nicht geändert. Insofern gelten hier nach wie vor die alten Spielregeln, wenn ein Mietverhältnis länger als 1 Jahr abgeschlossen wird. Allerdings ist in der Wohnraummiete der Anwendungsbereich begrenzt, da Zeitmietverträge nur noch im Ausnahmefall möglich sind. Formverstöße sind daher nur in Ausnahmefällen relevant, bei Verzicht auf ein ordentliches Kündigungsrecht von mehr als 1 Jahr und bei einem Zeitmietvertrag von mehr als 1 Jahr.

Die eigentliche Änderung befindet sich bei Grundstücken und der Geschäftsraummiete, da für diese Mietverhältnisse in § 578 Abs, 1, 2 BGB die Formvorschrift des § 550 BGB modifiziert anzuwenden ist. Es gilt nicht mehr die gesetzliche Schriftform sondern die so genannten Textform.

Die Textform ist im Gesetz in § 126b BGB geregelt. Der Text lautet wie folgt:

§ 126b Textform [seit 13.06.2014]

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine **lesbare Erklärung**, in der die **Person des Erklärenden** genannt ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Das Problem besteht darin, dass die Vorschrift des § 126b BGB für einseitige Willenserklärungen primär gedacht ist. Sie hat nicht den Zweck zu regeln, was bei einem Vertragsabschluss, d.h. beispielsweise einer gemeinsamen Urkunde, zu geschehen hat. Hier wirft die Regelung Fragen auf, die nun zu praktischen Problemen führen.

Inhaltlich ist die Textform des § 550 BGB, § 578 Abs. 1, 2 BGB dann zu beachten, wenn wesentliche Vertragselemente geändert werden oder es zu nachträglichen Änderungen wesentlicher Vertragsinhalte kommt. Wichtig ist dabei, dass die Änderung eine Geltung für einen 1 Jahr übersteigenden Zeitraum hat.

Wesentliche Vertragsinhalte sind z. B. Änderungen der Vertragsparteien, der Mietsache, der Miete und der Mietzeit.

Nachträgliche Änderungen können z.B. sein Mietanpassungen, Mieterwechsel, bauliche Änderungen oder Weiterung oder Reduzierung der Nebenkosten.

Rein formal fordert § 126b BGB wohl folgendes:

Formal

- **lesbare Erklärung:** unmittelbares Lesen wie auf Papier möglich, ggfs. über Anzeigeprogramm; Emoji? Bildsymbole reichen wohl nicht (Erman/Arnold BGB 126b BGB Rn. 4; aA OLG München NJW 2025, 589ff. bei § 127 BGB)
- **Person des Erklärenden:** Bei Vertretung sollte das Vertretungsverhältnis zum Ausdruck kommen (Stellvertreterkette im Rubrum)
- **dauerhafter Datenträger:** Empfänger muss Erklärung dauerhaft speichern und ausdrucken können, z.B. Papier, E-Mail, Computerfax, Bereitstellen im Internet nur bei tatsächlichem Download (BGH I ZR 66/08 Rn. 19); Messengerdienst (str.)?
- **Abschluss der Erklärung** (BT-Drs. 17/12637; str.): Unterschrift unnötig (BGH VIII ZR 300/09 Rn. 13); Scan ausreichend; Abschluss durch Datum und „gez.“
- **Beide Erklärungen auf demselben Datenträger:**
z.B. selbes Word-Dokument? (offen)

Das **Problem** ist nun, was **Datenträger** im Sinne des Gesetzes sind:

- Papier
- CD-ROM/DVD
- USB-Stick/Speicherkarten
- Festplatten
- Computerfax

Welche Erklärungen werden u.a. erfasst?

- E-Mail (+)
- SMS (+)
- Messengerdienste (WhatsApp etc.) (+) (Artz/Brinkmann NJW 2025, 1 (4))

Umstritten ist, ob auch Messengerdienste, wie WhatsApp, darunterfallen. Vermutlich wird man diese zur gesetzlichen Textform nach § 126b BGB hinzuzählen können.

Dies führt natürlich zu dem Problem, dass für einen späteren Erwerber es kaum überschaubar ist, in einem langjährigen Mietverhältnis die wechselseitigen Erklärungen in Textform zu überprüfen, ob diese vertraglichen Änderungen beinhalten. Ebenfalls höchst fraglich ist, ob wechselseitige E-Mails oder WhatsApp-Verkehr genügen. Ebenfalls fraglich ist, ob vielleicht Bildsymbole wie Emojis (zustimmender Daumen) ausreichend sind. Die Regelung birgt somit Risiken für die Parteien.

Das **Problem** ist beispielsweise, ob die Willenserklärung, d.h. die Annahme und das Angebot des Geschäftsraummietvertrages oder des Nachtrags auf **demselden Dokument** oder **derselden Datei** erfolgen müssen.

Dagegen spricht folgendes:

Wortlaut: § 126b BGB enthält

- keine Regelung wie § 126 Abs. 2 BGB und auch
- keine Regelung wie § 126b Abs. 2 BGB (Verwendung desselben elektronischen Dokuments)

Gesetzesbegründung zu § 126b BGB (BT-Drs. 14/4987), der keine Anhaltspunkte für erweiterte Anforderungen bei Vertragsschluss enthält.

Rechtslage bei anderen Verträgen, für die gesetzliche Textform vorgesehen ist (§§ 650i Abs. 2 BGB, 656a BGB, § 3a RVG) Vertragsschluss durch Übersendung wechselseitiger E-Mails reicht aus. (OLG Zweibrücken NJW-RR 2024, 53 (MaklerVg); LG Görlitz BeckRS 2013, 13328 (§ 3a RVG); siehe auch Gerold/Schmidt/Maier RVG § 3a Rn. 7b; BeckOGK/Merkle BGB § 650i Rn. 70).

Das Problem ist streitig. Es spricht einiges dafür, dass wechselseitige Mails oder WhatsApp-Verkehr genügen dürften.

Im Sinne der Rechtssicherheit ist den Parteien zu empfehlen, möglichst auf demselben Dokument/Datenträger die Willenserklärung zu erfassen. Am besten auch in Form einer vertraglichen Regelung oder im Rahmen einer Vereinbarung im Vorfeld von Vertragsverhandlungen.

Ein **Problem** ist auch, ob ein **räumlicher Abschluss der Erklärungen** erforderlich ist.

Die ursprüngliche Fassung des § 126b BGB bis zum 12.06.2014 sah dies ausdrücklich vor. Dort war vorgesehen, dass die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden soll. Der jetzige Wortlaut enthält diese Formulierung nicht mehr. Gleichzeitig hat man allerdings in der jetzt gültigen Variante als Gesetzgeber im Gesetzgebungsverfahren erklärt, dass mit der Änderung des § 126b BGB keine inhaltliche Änderung beabsichtigt ist. Dies spricht wiederum dafür, dass eine abschließende Erklärung erforderlich ist, auch wenn der Wortlaut des § 126b BGB diesen nicht mehr ausdrücklich fordert.

Hinweis:

Auch bei § 126b BGB n.F. ist der Abschluss der Erklärung durch Anbringung eines eindeutigen wahrnehmbaren und sich am Ende der Erklärung befindlichen Hinweises deutlich zu machen, der inhaltlich das Ende der Erklärung verlautbart.

(Grüneberg/Ellenberger, BGB, § 126b Rn. 5; vgl. BGH WM 2012, 760 ff.; aA BeckOGK Harke BGB § 550 Rn. 25).

5. Bewertung der Neuregelung

„**Bessere Rechtsetzung** und **Bürokratieabbau** sind Daueraufgaben jeden staatlichen Handelns. In Zeiten multipler Krisen, stockender Konjunktur und angespannter Haushaltslagen ist die Beseitigung überflüssiger Bürokratie besonders dringend ... Der digitale Wandel soll insbesondere durch die Absenkung von Formerfordernissen im Zivilrecht gefördert werden. Dies ermöglicht es, viele **Rechtsgeschäfte** künftig ohne Medienbrüche **digital abzuwickeln**, und führt damit sowohl im Alltag von Unternehmen als auch von Bürgerinnen und Bürgern zu **spürbaren Erleichterungen**.“ (BT-Drs. 20/11306, 1)

„Es lässt sich somit feststellen, dass die Befürchtung eingetreten ist, auf dem Feld wirtschaftlich außerordentlich wichtiger Verträge eine **enorme Rechts-unsicherheit** dadurch erzeugt zu haben, dass man ohne hinreichende Erläuterung oder gesetzliche Klarstellung die Textform zum neuen Formgebot für den Gewerberaummietvertrag gemacht hat. Das **Problem** des § 550 BGB, das darin bestand, dass Schriftformmängel dazu genutzt wurden, einen unliebsam gewordenen Vertrag zu kündigen, ist **weder behoben noch gelindert** worden. Es stellt sich in neuem Gewand und im Zweifel **verstärkt neu**.“ (Artz/Brinkmann NJW 2025, 1 Rn. 20)

Fehlende „Synchronisierung“ der Neuregelung zur Textform, z.B. mit kommunalen Rechtsvorschriften, schränkt Anwendungsbereich unnötig ein und führt zu Haftungsgefahren.

Die besonderen Formanforderungen des **Art. 38 Abs. 2 BayGO** für Verpflichtungserklärungen von Gemeinden sind „ohne Medienbruch“ nicht einhaltbar (wenn keine förmliche Vergabe öffentlicher Aufträge oder Konzessionen).

6. Gestaltung von Geschäftsraummietverträgen

Die große Frage, die alle Beteiligten derzeit beschäftigt ist, wie man mit dieser Rechtssicherheit nun umgehen soll. Der Wunsch nach Digitalisierung findet seine Grenzen, wenn der Vertragspartner aufgrund gesetzlicher oder hausinterner Vorgaben auf die „Schriftform“ besteht.

Es sollte daher – je nach Vertragspartner – differenziert vorgegangen werden und ggfs. im Vorfeld der Verhandlungen die „Spielregeln“ der Textform geklärt werden.

Es spricht einiges dafür, dass es zu einer Renaissance der salvatorischen Schriftformklauseln kommt. Allerdings in Form einer salvatorischen Textformklausel. Diese könnte evtl. wirksam sein bei Beschränkung auf die Ursprungsparteien, da damit nur noch die Informations- und Dokumentationsfunktion berührt wird. Der Erwerberschutz bleibt erhalten.

Es ist im Einzelfall zu klären und die Rechtsprechung zu beobachten, wie mit dem nun entstandenen gesetzlichen Problem umgegangen wird. Im Rahmen eines Erwerbs einer Immobilie ist es auf jeden Fall empfehlenswert, entsprechende Garantien vom Verkäufer in die notarielle Urkunde aufnehmen zu lassen, dass der übermittelte bzw. vorgelegte Schriftverkehr vollständig ist. Es ist für den Erwerber nicht mehr rechtssicher, im Rahmen einer Due-Diligence-Prüfung klärbar, ob und inwieweit Verstöße gegen die Textform vorliegen. Dies gilt umso mehr, falls die Rechtsprechung großzügig mit wechselseitigen E-Mails umgehen sollte oder die Messengerdienste den Erfordernissen der Textform entsprechen. Man überlege nur, dass jeder WhatsApp-Verkehr in einem 10jährigen Mietverhältnis zu einer Änderung des Vertrages führen kann, der dann für den Erwerber nicht mehr kündbar ist.

Es ist daher dringend anwaltliche Beratung anzuraten im Rahmen der Vertragsgestaltung von Geschäftsraummietverträgen, Nachträgen, aber auch bei Erwerb von vermieteten Immobilien. Hier sind zu den klassischen Problemen durch das BEG IV neue Probleme hinzugetreten.

