

Schriftform oder Textform bei langfristigen Mietverträgen: Handlungsempfehlungen aus juristischer Sicht.

27. Februar 2025

AUTHORS

Cornelia Thaler | Henning Aufderhaar, LL.M. | Dr. Christian Werthmüller

Seit dem Jahreswechsel gilt für neu abgeschlossene oder geänderte Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr als gesetzliches Formerfordernis nur noch die Textform – und nicht wie bisher die Schriftform (§§ 578 Absatz 1 Satz 2, 550 BGB). Ab dem 01.01.2026 gilt die Textform (also bspw. E-Mail, SMS oder WhatsApp) als gesetzliches Formerfordernis sogar für alle (also auch für vor dem 01.01.2025 abgeschlossene) Gewerbemietverträge.

Was zunächst nach Vereinfachung klingt, bewirkt in der Praxis eine hohe Rechtsunsicherheit. Bisher war für langfristige Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr (die kürzeren konnten im Zweifel mit kurzer Frist gekündigt werden) jedenfalls relativ klar (und Unklarheiten vermutlich weitgehend ausgeurteilt): Gemäß § 550 BGB waren alle (wesentlichen) Vereinbarungen (Mietvertrag und Nachträge) schriftlich im Sinne der Rechtsprechung des BGH (ersichtliche Verbindung) abzuschließen und Nachtragsvereinbarungen mussten die vorhergehenden mietvertraglichen Vereinbarungen in Bezug nehmen. Anderenfalls war der Mietvertrag jederzeit mit gesetzlicher Frist kündbar.

Aber natürlich gab es nicht umsonst die Bemühungen der Abschaffung der Schriftform, um eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit auch langfristiger Mietverträge zu verhindern. Das ist nämlich in Deutschland einzigartig, andere Jurisdiktionen kennen diese Rechtsfolge nicht.

Der Gesetzgeber hat nun die Schriftform nicht abgeschafft, sondern durch die Textform ersetzt. Das wird ggf. bedeuten, dass die gesamte Rechtsprechung des BGH zur Schriftform nun auf die Textform zu übertragen ist. Das wiederum bedeutet, dass jede wesentliche mietvertragliche Vereinbarung Bezug auf alle anderen Vereinbarungen des Mietvertrages nehmen muss und, wenn sie dies nicht tut, der (gesamte) Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und jederzeit mit gesetzlicher Frist kündbar ist.

Nach der Gesetzesänderung stellt sich also zunächst die Beweisfrage: Wie kann ein Vollständigkeitsnachweis über die mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter (z.B. gegenüber einer finanzierenden Bank oder einem Käufer) erbracht werden, wenn E-Mails, WhatsApp, SMS u.a. relevante Vereinbarungen beinhalten können? Wie kann auch zwischen den Parteien festgestellt werden, ob Einigkeit über den Inhalt des Mietverhältnisses besteht?

Die zweite wesentliche Frage ist: Wie können die Grundsätze der Rechtsprechung des BGH auf die Textform übertragen werden?

Zu denken wäre z.B. an die Verpflichtung zur Nutzung einer gemeinsamen Ablagestelle für mietvertragliche Vereinbarungen (bspw. das Postfach?) oder in einem Datenraumordner. Aber was passiert, wenn außerhalb dieser Ablagestelle etwas vereinbart wird? Ist die Textform dann verletzt oder kann – auch AGB-konform (!) – vereinbart werden, dass die Parteien sich darauf nicht berufen dürfen, solange die Vereinbarung nicht gemeinsam in die Ablagestelle eingestellt wurde? Und welche Konsequenz hätte es, wenn z.B. unterschiedliche Versionen eines Dokuments von den Parteien eingestellt werden?

Nach unserer Auffassung ist es daher zu Beweis Zwecken und auch um Formverletzungen zu vermeiden, derzeit notwendig, dass wesentliche Vereinbarungen zum Mietverhältnis die Grundsätze zur Schriftform (einschließlich der Bezugnahme) weiterhin einhalten.

Relevante mietvertragliche Vereinbarungen sollten daher nachweislich übereinstimmend und schriftlich gefasst werden, einschließlich der (qualifizierten) elektronischen Signatur. Wir empfehlen daher, in neu abzuschließenden Mietverträgen die Schriftform gewillkürt zu vereinbaren. Dies sollte unter AGB-Gesichtspunkten auch möglich sein, weil § 309 Nr. 13 BGB nur für Anzeigen und Erklärungen, nicht aber für Vereinbarungen gilt.

Das gleiche gilt auch für Bestandsmietverträge, weil sonst für diese ab 01.01.2026 ebenfalls die Textform gilt. Hier ist unsere Empfehlung, entsprechende Nachträge abzuschließen.

Dazu kommen einige erforderliche Folgeregelungen:

Die Rechtsfolgen der Schriftformverletzung sind explizit zu regeln. Erfolgt dies nicht, sind Mietvertrag oder Nachtrag im Zweifel nichtig, § 125 Satz 2 BGB bzw. gelten als nicht abgeschlossen, § 154 Absatz 2 BGB. Dies wird in der Regel nicht gewünscht sein.

Die in den meisten Fällen derzeit rechtssicherste Variante wird sein, die Rechtsfolge des § 550 BGB ebenfalls auf einen Verstoß gegen die vertraglich vereinbarte Schriftform anzuwenden und dies im Mietvertrag bzw. Nachtrag so zu vereinbaren.

Die Konsequenz dieser Vertragsgestaltung ist, dass alles so bleibt wie es immer war – mit allen Vor- und Nachteilen. Aber solange nicht geklärt ist, ob die Rechtsprechung des BGH zur Schriftform aufgegeben oder angepasst wird – und wenn letzteres, wie? – sind die damit verbundenen Vor- und Nachteile kalkulierbar.

Zusätzlich empfehlen wir, eine Verpflichtung zur Vollständigkeitserklärung in den Vertrag aufzunehmen. Es wird, wie bisher auch, „Geschmacksache“ bleiben, die vom BGH als AGB für unwirksam befundene Schriftformheilungsklausel in den Verträgen zu ergänzen.

Da die Geltung der Textform ab dem 01.01.2026 auch für alle Bestandsmietverträge gilt, sind auch hier entsprechende Nachtragsabschlüsse empfehlenswert, um langlaufende Verträge vor Kündbarkeitsrisiken zu schützen: Auf die weit verbreitete "normale" bzw. "doppelte" Schriftformklausel sollte man sich nicht verlassen, da höchst umstritten ist, ob diese als AGB wirksam vereinbart werden kann.

Weitere Überlegung könnte die Limitierung der doppelten Schriftformklausel auf die Vertragspartner (und nicht Rechtsnachfolger) sein, oder dass mittels Individualvereinbarung eine telekommunikative Übermittlung möglich ist, diese jedoch zu Beweis Zwecken dann schriftformkonform „nachgezogen“ wird: letzteres erlaubt mehr Flexibilität aber eröffnet auch mehr Fehlerquellen.

Eine Verschärfung der Textform für Anzeigen und Erklärungen einer Vertragspartei, wie bspw. Mietindexierungsschreiben, wird aufgrund von § 309 Nr. 13 BGB übrigens regelmäßig als AGB nicht wirksam vereinbart werden können.

Daher ist unsere Empfehlung: Lassen Sie sich rechtlich beraten/informieren Sie sich und entscheiden Sie möglichst frühzeitig, wie Sie mit der Gesetzesänderung umgehen wollen.

Schriftform oder Textform bei langfristigen Mietverträgen: Handlungsempfehlungen aus juristischer Sicht.

Dieser Client Alert kann eine rechtliche Beratung nicht ersetzen. Hierfür und für Fragen zu diesem Client Alert stehen Ihnen das Willkie Real Estate Team und die nachfolgend genannten Ansprechpartner jederzeit gerne zur Verfügung.

Cornelia Thaler

+49 69 79302 238

cthaler@willkie.com

Henning Aufderhaar, LL.M.

+49 69 7930 2149

haufderhaar@willkie.com

Dr. Christian Werthmüller

+49 69 7930 2370

cwerthmueller@willkie.com

WILLKIE

BRUSSELS CHICAGO DALLAS FRANKFURT HOUSTON LONDON LOS ANGELES MILAN
MUNICH NEW YORK PALO ALTO PARIS ROME SAN FRANCISCO WASHINGTON

Copyright © 2025 Willkie Farr & Gallagher LLP. All rights reserved.

This alert is provided for educational and informational purposes only and is not intended and should not be construed as legal advice, and it does not establish an attorney-client relationship in any form. This alert may be considered advertising under applicable state laws. Our website is: www.willkie.com.