

Digitale Erklärungen und Informationen im Mietrecht

Deutscher Mietgerichtstag 2025

- A. - Einleitung

Der Begriff der „Digitalisierung“ ist nach wie vor und unverändert auch im Jahre 2025 in vielen Lebensbereichen allgegenwärtig. Auch die Juristerei im Allgemeinen und das Mietrecht im Speziellen befinden sich insoweit in einem Wandel.

Digitale Kommunikation und der Austausch digitaler Daten nehmen im Mietrecht kontinuierlich zu. Gleichwohl ist auch festzustellen, dass in diesem Bereich nach wie vor erhebliche Defizite zu bestehen scheinen.

Der Gesetzgeber hat mit Wirkung zum 1. Januar 2025 mit dem IV. Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) in vereinzeltten Bereichen die Weichen dahingehend gestellt, die digitale Kommunikation im Mietrecht zu vereinfachen.

Digitalisierung bedeutet in erster Linie **Veränderung**. Veränderung hat wiederum zur Folge, lieb gewonnene „Komfortzonen“ verlassen und neue (Arbeits-)Abläufe erlernen zu müssen.

Es dürfte unter anderem dieser Umstand dafür verantwortlich sein, dass der für eine erfolgreiche Digitalisierung erforderliche Strukturwandel nach wie vor im Rückstand ist.

Diese Tatsache hat auch Auswirkungen auf die Fülle von Literatur und Rechtsprechung zu diesem Thema, welche nach wie vor äußerst übersichtlich ist bzw. nur bestimmte Teilbereiche der Digitalisierung zum Gegenstand hat.

Die nachstehenden Ausführungen sollen daher anhand des Wohn- und Gewerberaummietrechts einen Überblick darüber verschaffen, welche Möglichkeiten und Chancen digitalisierte Inhalte sowie die Digitalisierung insgesamt auch im Bereich des Mietrechts bieten. Zugleich sollen kritische Nachfragen und Hinweise auf bestehende Risiken nicht unterbleiben. Der Übergang vom digitalen Vorteil zu einem entsprechenden Nachteil ist fließend und wie so oft liegt auch hier der sprichwörtliche Teufel im Detail.

Rechtanwalt Dennis Rehfeld

Fest steht, dass mit zunehmender Digitalisierung auch die potentiellen Gefahren durch Cyberangriffe und Datenmissbrauch wächst. Insofern sei bereits an dieser Stelle vorweggenommen: Die Digitalisierung bietet unzählige Möglichkeiten und Chancen, sie ist jedoch kein „Allheilmittel“.

Im Einzelnen:

I. Digitalisierung - was ist das?

Der Begriff der „Digitalisierung“ ist seit Jahren fester Bestandteil unseres allgemeinen Sprachgebrauchs. Gleichwohl lohnt sich ein Blick auf die eigentliche Definition dieses Begriffes, um seine Bedeutung und seine Tragweite zu verstehen.

Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft definiert den Begriff der „**Digitalisierung**“ wie folgt:

„Im ursprünglichen Sinn meint er das Umwandeln von analogen Informationen in digitale Formate – es geht also darum, digitale Darstellungen von analogen Informationen, physischen Objekten oder Ereignissen zu schaffen. Digitalisierung schließt damit auch die digitale Modifikation von Instrumenten, Geräten und Fahrzeugen ein. Ursprünglich lässt sich die Digitalisierung auf die Umwandlung von analogen Medien wie Fotografien, Tonaufnahmen, Filmen oder Dokumenten zurückführen. Ergebnis dieser Digitalisierung sind Dateien, die aus einer Folge von Bits und Bytes bestehen. Liegen Daten in digitaler Form vor, so können sie über unterschiedliche Medien transportiert sowie grundsätzlich auf unterschiedlichen Endgeräten präsentiert werden. Analoge Inhalte sind dagegen an ihr Medium gebunden. Der Begriff der Digitalisierung wird darüber hinaus auch stellvertretend für die digitale Revolution, die auch als digitale Transformation bekannt ist, verwendet.“¹

Die Bundeszentrale für politische Bildung definiert den Begriff der „**digitalen Medien**“ wie folgt:

„Digitale Medien (oft auch Neue Medien genannt) sind elektronische Medien, die mit digitalen Codes arbeiten (z. B. ASCII, UNICODE): Die in digitale Zeichensätze umgewandelten Informationen werden weiterverwertet. Unter digitalen Medien werden ebenso Verteilungsmedien (z. B. Internet) als auch Geräte zum Speichern, Bearbeiten, Weiterleiten oder Verbreiten von digitalen Inhalten verstanden (z. B. USB-Sticks, Festplatten).“²

Ferner:

„Digitale Information ist Information, die durch Ziffern (engl. Digit) beschrieben wird. Dies kann z. B. im Dualsystem durch die Ziffern 0 und 1 erfolgen.“

¹ <https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/handreichung-digitalisierung.html>
„Glossar zur Erklärung wesentlicher Begriffe der Digitalisierung“

² <https://www.bpb.de/themen/medien-journalismus/medienpolitik/500666/digitale-medien-neue-medien/>

II. Der aktuelle Stand der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

Aktuelle Studien zeigen, dass die Immobilienwirtschaft der Digitalisierung in verschiedenen Bereichen offenbar immer noch argwöhnisch gegenübersteht und die Anwendung digitaler Lösung vermeidet.

Eine Studie des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sowie der EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus dem Jahre **2022** kam zwar zu dem Ergebnis, dass Digitalisierung in Unternehmen der Immobilienwirtschaft immer stärker gewichtet werde, zugleich jedoch die Datenqualität seinerzeit unbefriedigend gewesen sei. Der Studie lag eine Befragung von über 250 Immobilienexperten zugrunde.

Mit 55 Prozent verortet mehr als die Hälfte der Befragten ihr Unternehmen mittlerweile in einer der fortgeschrittenen Phasen der Digitalisierung: 47 Prozent in der Etablierungsphase, 8 Prozent in der Reifephase der digitalen Existenz. Im vorigen Jahr sahen sich 49 Prozent der Befragten in diesen Reifegraden. Die Anzahl der Unternehmen, die mehr als 20 Prozent ihres Umsatzes in die Transformation investieren, hat sich seit dem Vorjahr mehr als verdreifacht – von 3 auf nun 10 Prozent. Zugleich zeigt sich, dass unzureichende Datenqualität und weiter herrschende Datenintransparenz von über zwei Drittel der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer (67 Prozent) als Manko wahrgenommen werden. 2021 reklamierten 65 Prozent hier Defizite.

Demgegenüber leide nach Einschätzung von 94 % der Befragten die Immobilienwirtschaft an einer hohen Zahl an „*Datensilos*“ - also voneinander getrennte Datenspeicher, die für andere Unternehmensbereiche unzugänglich sind. Die Bereitschaft zum Datenteilen mit anderen Akteurinnen und Akteuren ist groß – zum Beispiel mit Kunden (Zustimmung 82 Prozent), mit Versorgern (80 Prozent), Technologieanbietern (79 Prozent) und der öffentlichen Hand (75 Prozent). Zugleich zeigt sich in der Gesamtschau, dass es insbesondere in einem Feld vielfach Vorbehalte gibt: Fast zwei Drittel (64 Prozent) möchten ihre Daten nicht mit Wettbewerbern teilen.

Mittlerweile nehmen 57 Prozent der Unternehmen einen Anstieg von

Cyberangriffen wahr. Zugleich fühlen sich Unternehmen der Immobilienwirtschaft hier größtenteils gut gewappnet (82 Prozent). 93 Prozent der Unternehmen verstehen dabei Cybersecurity als Teil ihrer Digitalstrategie.

Eine aktuelle Studie des Instituts für Immobilienwirtschaft und -management der Technischen Hochschule Aschaffenburg aus **Februar 2024** („*Transform to succeed*“³) zeigt jedoch, dass im Bereich der Immobilienwirtschaft noch erheblicher Nachholbedarf im Bereich der digitalen Transformation besteht.

So habe die Immobilienbranche zwar einen gewissen „Reifegrad“ im Bereich der Digitalisierung erreicht, jedoch sei dieser sehr unterschiedlich verteilt.

Während managementorientierte Themen wie Strategie, Ziele und Transformation häufig als sehr ausgereift eingeschätzt werden, mangle es in fast allen befragten Unternehmen an der Reife in den umsetzungsorientierten Dimensionen (Prozesse, Daten, IT-Infrastrukturen).

- B. -

Die vorvertragliche Kommunikation

I. Das (Wohnungs-)Inserat

Die Vermietung einer Wohnung beginnt regelmäßig mit der Mitteilung/Information, dass die entsprechende Mietsache zur Vermietung überhaupt zur Verfügung steht.

1. Datenportale und Cloud-Lösungen

Schaltete man früher ein Wohnungsinserat klassisch in der Tageszeitung, haben sich im Bereich der Wohn- und Gewerberaummiete mittlerweile verschiedene digitale Plattformen etabliert.

a. Anbieter

Zu den bekanntesten Datenportale gehören unter anderem
Airbnb **ImmobilienScout24**, **immowelt.de**,

³ Studie „Tranform to Succeed“, Seite 3 ff.

wohnungsboerse.net und mittlerweile auch **eBay Kleinanzeigen**.

b. Technischer Aufbau

ImmobilienScout24 ist technisch als benutzerfreundliche Plattform für Immobilienangebote aufgebaut. Es nutzt moderne Technologien wie cloudbasierte Systeme, um Skalierbarkeit und Zuverlässigkeit zu gewährleisten. Die Plattform ermöglicht die systematische Verarbeitung von Informationen, wie z. B. Kontaktanfragen, durch XML-Dateien, die in CRM-Systemen integriert werden können⁴.

c. (Persönliche) Daten

Bei einem Wohnungsinserat stellt sich regelmäßig die Frage, ob und in welchem Umfang persönliche Daten dort mitgeteilt werden sollten/müssten.

Die Angabe **persönlicher Daten** sollte aus Datenschutzgründen sowie zur Vermeidung von Missbrauch vermieden werden. Hierzu gehören unter anderem **private Kontaktdaten** (Adresse, Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse).

Unzulässig und zu vermeiden ist auch die Angabe von Daten **Dritter** (frühere Mieter oder Mitbewohner).

Der genaue **Standort** der Immobilie sollte ebenfalls nicht direkt im Inserat Erwähnung finden.

Gleiches gilt für diskriminierende, irreführende und unzulässige Inhalte sowie **Finanzdaten**.

2. Homepage des Vermieters/Verwalters

Homepages der Vermieter erfreuen sich ebenfalls großer Beliebtheit

⁴ https://www.immobilienscout24.de/anbieten/gewerbliche-anbieter/lp/FAQ_Info_Kontaktanfragen.html

beim Bewerben verfügbarer Immobilien. Die vorgenannten Grundsätze gelten selbstverständlich auch hier. Hinzukommt selbstverständlich die Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich der Einhaltung einschlägiger datenschutzrechtlicher Regelungen.

3. Datenschutz

Bereits beim Schalten eines Wohnungsinserates sind die gesetzlichen Regelungen zum Datenschutz, insbesondere die Datenschutz Grundverordnung (DSGVO) zu beachten. Der Vermieter ist daher gesetzlich ohnehin dazu gehalten, sparsam bei der Nutzung von Daten vorzugehen.

II. Die Selbstauskunft des Mieters

Der Vermieter hat regelmäßig ein Interesse daran, vor Abschluss eines Mietvertrages nähere Einzelheiten zur Person des zukünftigen Mieters zu erfahren.

1. Rechtsgrundlage

Eine Anspruchsgrundlage auf Erteilung einer sog. „Selbstauskunft“ existiert nicht. Der Vermieter hat somit grundsätzlich keinen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Erteilung einer solchen Auskunft bzw. die Bekanntgabe persönlicher Daten.

Gleichwohl entspricht es gängiger Praxis, vor Begründung eines Mietverhältnisses persönliche Informationen von Seiten des Mieters zu erhalten. Nur so ist es dem Vermieter möglich in Erfahrung zu bringen, ob der potenzielle Mieter zur Zahlung der Miete imstande sein dürfte und wie er mit bisherigen Wohnungen umgegangen ist. Der Umfang einer solchen Auskunft erfährt eine Einschränkung durch datenschutzrechtliche Regelungen (vgl. Art. 6 Abs. 1 DSGVO).

2. (Persönliche) Informationen

Die persönlichen Informationen, welche der Vermieter beim Interessenten erfragen darf, sind vielfältig. Der Vermieter darf jedoch

nur solche Daten erheben, die zur Begründung bzw. Durchführung des Mietverhältnisses **erforderlich** sind. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Recht des Mietinteressenten auf informationelle Selbstbestimmung.

Die Zulässigkeit der Erhebung personenbezogener Daten der Mietinteressenten richtet sich im Besichtigungstermin regelmäßig nach Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO.

Zulässig ist unter anderem folgende Fragen:

- Unterstützung durch das Sozialamt⁵
- Beruf/Arbeitsverhältnis/Arbeitgeber⁶
- Zwangsvollstreckungsmaßnahmen⁷
- Mietschulden aus früheren Mietverhältnissen⁸

3. **Digitale Kommunikationswege und Datenschutz**

Die Auskunftserteilung durch den Interessenten kann auf verschiedenem Wege erfolgen.

Am weitesten verbreitet ist auch im Vorfeld der Begründung eines Mietverhältnisses die klassische **E-Mail**. Digitale **(Video-)Calls** sind jedoch mittlerweile ebenso selbstverständlich, wie die ausschließliche Kommunikation per **WhatsApp**.

Vorherrschend dürfte vor allem die Erteilung der Selbstauskunft in Form eines **digital ausfüllbaren Dokumentes** sein (z.B. editierbare .pdf-Datei).

Spätestens mit der Erklärung des Interessenten, eine bestimmte Wohnung anmieten zu wollen, entsteht zwischen ihm und dem

⁵ AG Frankfurt, 33 C 627/87-29

⁶ LG München I, 14 S 18532/08

⁷ OLG Koblenz, 5 U 28/08

⁸ LG Itzehoe, 9 S 132/07

Vermieter ein vorvertragliches Schuldverhältnis, sodass fortan Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO maßgebend ist.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass der Vermieter für die Erhebung der jeweiligen Daten **keine Einwilligung** des Mieters bedarf.

- C. -

Die Begründung des Mietverhältnisses

I. Allgemeines

Sind sich die zukünftigen Vertragsparteien darüber einig, ein Mietverhältnis begründen zu wollen, erfolgt dies durch Abgabe von zwei übereinstimmenden Willenserklärungen.

Mietverträge können grundsätzlich **formfrei** geschlossen werden. Lediglich dann, wenn ein Wohnraummietvertrag mit einer Dauer von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden soll, bedarf dieser der **Schriftform** im Sinne von § 126 BGB; andernfalls gilt der Mietvertrag für unbestimmte Zeit, § 550 S. 1 BGB. Bei Verträgen bedarf es in der Regel nach § 126 Abs. 2 S. 1 BGB der **Unterzeichnung aller Parteien auf derselben Urkunde**. Dies ist ungeachtet der eine technisch bestehenden Möglichkeiten in der mietrechtlichen Praxis auch nach wie vor die vorherrschende Art des Vertragsschlusses.

Wollen die Parteien einen Mietvertrag mit einer Dauer von länger als einem Jahr nicht eigenhändig unterschreiben, bleibt ihnen nur die Möglichkeit, einen solchen Vertrag digital bzw. in **elektronischer Form** nach Maßgabe von § 126a BGB abzuschließen (vgl. § 126 Abs. 3 BGB).

II. Der digitale Abschluss des Mietvertrages

1. Grundsatz

Der Abschluss von (Kauf-)Verträgen auf digitalem Wege ist längst Bestandteil unseres Alltages geworden. Ganz gleich, ob Bestellungen bei amazon oder der Abschluss eines Handyvertrages im Internet:

In sämtlichen Fällen erfolgt der Abschluss eines Vertrages durch Abgabe zweier Willenserklärungen (Angebot und Annahme) auf digitalem Wege, meist in Rahmen eines entsprechenden Datenportals („Click & Buy“).

Die Möglichkeit, einen Mietvertrag grundsätzlich formfrei abschließen zu können, eröffnet den Vertragsparteien zugleich diverse Möglichkeiten, einen entsprechenden Vertragsabschluss **digital** vorzunehmen.

Von praktischer Relevanz ist hier zunächst die Unterzeichnung eines digitalen Mietvertrages in elektronischer Form und folglich mittels **elektronischer Signaturen**.

a. Die eIDAS

Den digitalen Abschluss eines Mietvertrages bzw. dessen Unterzeichnung auf digitalem Wege ermöglicht seit dem 1. Juli 2016 auch die Verordnung über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste (eIDAS).

Die eIDAS-Verordnung enthält verbindliche europaweit geltende Regelungen in den Bereichen "*Elektronische Identifizierung*" und "*Elektronische Vertrauensdienste*". Mit der Verordnung werden einheitliche Rahmenbedingungen für die grenzüberschreitende Nutzung elektronischer Identifizierungsmittel und Vertrauensdienste geschaffen. Als EU-Verordnung ist diese unmittelbar geltendes Recht in allen 28 EU-Mitgliedstaaten sowie im Europäischen Wirtschaftsraum⁹.

b. E-Signatur-Standards

Es wird zwischen drei E-Signatur-Standards unterschieden: die einfache (EES), die fortgeschrittene (FES) und die

⁹https://www.bsi.bund.de/DE/Themen/Oeffentliche-Verwaltung/eIDAS-Verordnung/eidas-verordnung_node.html

qualifizierte elektronische Signatur (QES). Die QES ist der höchste der drei Standards und bietet eine maximale Beweiskraft vor Gericht.

Ein unbefristeter Mietvertrag ist **formfrei** und kann mit allen drei E-Signatur-Standards rechtsgültig unterzeichnet werden. Ein auf über ein Jahr befristeter Mietvertrag sowie Index- und Staffelmietverträge bedürfen der Schriftform und können nur mit der QES signiert werden (§ 126a Abs. 1 BGB).

Wird ein „falscher“ Signatur-Standard verwendet, ist der Vertrag jedoch nicht ungültig, sondern wird stattdessen unbefristet geschlossen (§ 550 Satz 1 BGB) und kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.

Die Signaturen im Einzelnen:

einfache elektronische Signatur (EES): Sie erfordert minimale Sicherheitsstandards und kann sogar durch die Digitalisierung einer handschriftlichen Unterschrift erbracht werden. Sie hat jedoch im Vergleich zu anderen Signaturarten eine geringere Beweiskraft vor Gericht, da sie die Identität nicht 100 % sicher nachweisen kann und weniger Schutz vor Manipulationen bietet.

fortgeschrittene elektronische Signatur (FES): Der mittlere Signatur-Standard hat eine hohe Beweiskraft vor Gericht, weil sie mithilfe eines digitalen Zertifikats einer bestimmten Person zugewiesen werden kann. Die Identität des Signierenden wird z. B. mit der Mobiltelefonnummer oder einer Unternehmens-E-Mail-Adresse nachgewiesen.

qualifizierte elektronische Signatur (QES): Der höchste E-Signatur-Standard hat die maximale Beweiskraft vor Gericht. Die QES ist der handschriftlichen Unterschrift gleichgestellt, da die Identifizierung – z. B. per Video-Call oder persönlich vor

Ort – von qualifizierten Zertifizierungsstellen (=Vertrauensdiensteanbietern) übernommen wird.

Elektronische Signaturen können allerdings nur für begrenzte Zeit als sicher angesehen, die für ihre Erzeugung und Prüfung eingesetzten Algorithmen und zugehörigen Parameter als geeignet beurteilt werden. Daher muss ein qualifiziertes Zertifikat für eine elektronische Signatur Angaben zu Beginn und Ende der Gültigkeitsdauer des Zertifikats enthalten (Anh. I lit. e eIDAS-VO).

2. Die elektronische Form

Soll bei einem Vertragsschluss die rechtlich erforderliche Schriftform durch die elektronische Form ersetzt werden (§ 126 Abs. 3 BGB), bedarf es zunächst eines **elektronisches Dokumentes** - also elektronischer Daten, die in einem Schriftträger verkörpert sind, der ohne technische Hilfsmittel nicht lesbar ist¹⁰.

Unerheblich ist, ob die Daten unverschlüsselt oder verschlüsselt sind. Voraussetzung ist allerdings, dass die Daten in Schriftzeichen lesbar sind und der Schriftträger geeignet ist, die Daten **dauerhaft** festhalten.

Der Begriff der Dauerhaftigkeit ist in diesem Zusammenhang allerdings nicht absolut, sondern relativ zu verstehen. Dauerhaft bedeutet nicht „für alle Ewigkeit“; in der Rechtsprechung wird selbst das Festhalten von Schriftzeichen für ein Testament auf einer Schiefertafel als dauerhaft im Rechtssinne angesehen¹¹.

Abgesehen von derart exotischen Formen, sind in der mietrechtlichen Praxis vor allem das Speichern von Daten auf **optischen Datenträgern**, wie **Festplatten, SSDs, USB-Sticks, CD-ROM, BluRay** u.a. verbreitet.

Darüber hinaus muss der **Aussteller** dem elektronischen Dokument

¹⁰ Begr. RegE, BT-Drs. 14/4987, 25 li. Sp

¹¹ RG DJZ 15 (1910), 594

seinem Namen hinzufügen. Aussteller ist dabei derjenige, der die Erklärung in eigener Verantwortung abgibt¹².

Das digitale Dokument ist ferner mit einer **qualifizierten elektronischen Signatur** zu versehen, § 126a Abs. 1 BGB. Wegen der näheren Einzelheiten sei auf die Ausführungen hier unter **C.II.1.** verwiesen.

Die entsprechenden Erklärungen müssen dem jeweiligen Vertragspartner auch **zugehen**. Bei einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist es auch für die elektronische Form zur Wahrung der Form nicht ausreichend, dass die Willenserklärung formgerecht abgegeben wurde; diese muss dem Erklärungsgegner vielmehr auch in der entsprechenden Form zugehen. Für den Zugang einer in einem qualifiziert elektronisch signierten elektronischen Dokument enthaltenen Willenserklärung ist es daher erforderlich, dass dieses Dokument so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die Echtheit des Dokuments **prüfen** kann¹³.

3. Wohnraummietverhältnisse

Bei der digitalen Unterzeichnung eines Mietvertrages stellt sich grundsätzlich die Frage, welche der vorgenannten Signaturmöglichkeiten wann Anwendung finden muss.

a. Unbefristete Mietverhältnisse

Beabsichtigen die Parteien den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages, kann dessen digitale Unterzeichnung mit allen drei Signaturstandards erfolgen.

Die Signatur dient hier nur als Realakt, einen Mietvertrag mit einem bestimmten Inhalt abschließen zu wollen und so die

¹² MüKoBGB/Einsele BGB § 126a Rn. 5

¹³ BGH VIII ZR 155/23; BGH VIII 159/23

hierfür erforderliche Willenserklärung abzugeben.

b. Zeitmietverträge, § 575 BGB

Sofern die Parteien den Abschluss eines befristeten Mietvertrages begehren, ist ausschließlich die qualifizierte elektronische Signatur (QES) rechtlich zulässig (§§550, 575, 126a BGB).

Ein Verstoß gegen dieses Formerfordernis hat nicht die Unwirksamkeit des Mietvertrages insgesamt zur Folge; der Mietvertrag gilt dann allerdings für unbestimmte Zeit, § 550 S. 1 Hs. 2 BGB.

c. Sonstige Mietverträge

Index- und Staffelmietverträge (§ 557a BGB und § 557b BGB) unterliegen ebenfalls der Schriftform. Entstehende Verträge müssen daher ebenfalls entweder händisch oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur (QES) unterzeichnet werden.

4. Gewerberaummietverhältnisse

Bislang und nach nunmehr **alter Gesetzeslage** galt das **Schriftformerfordernis** des § 550 BGB aufgrund eines entsprechenden Verweises in der Vorschrift des § 578 BGB auch für den Abschluss von Gewerberaummietverhältnissen mit einer Dauer von mehr als einem Jahr, (vgl. §§ 578 Abs. 1 BGB a.F., 550 BGB).

Diese gesetzliche Regelung des **§ 578 Abs. 1 BGB** erfuhr mit Wirkung zum **1. Januar 2025** durch das **IV. Bürokratieentlastungsgesetz** (BEG IV) – namentlich durch Art. 14 Nr. 7 lit. b) – eine Änderung dahingehend, dass die Regelung des § 550 bei Gewerberaummietverhältnissen lediglich mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass der für längere Zeit als ein Jahr geschlossene Gewerberaummietvertrag dann für unbestimmte Zeit gilt, wenn er nicht in **Textform** geschlossen wird.

Die **Textform** ist gemäß § 126b BGB dann gewahrt, wenn eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben wird. Auf die vorstehenden Ausführungen zu den Arten „optischer Medien“ sei an dieser Stelle verwiesen.

Ergänzend hierzu ist natürlich auch auf das gängigste Dateiformat in Textform einzugehen - nämlich auf die **.pdf-Datei**.

Das Portable Document Format (englisch; kurz PDF; deutsch (trans)portables Dokumentenformat) ist ein plattformunabhängiges Dateiformat, das 1992 vom Unternehmen Adobe Inc. entwickelt und veröffentlicht wurde und aktuell von der PDF Association weiterentwickelt wird.

Es existieren verschiedene .pdf-Standards, welche in unterschiedlichen Bereichen zur Anwendung kommen:

- **ISO-Standard PDF 2.0:** Aktueller ISO-Standard für PDF. Wurde 2020 in neuer Version aufgelegt mit Detailverbesserungen und Klarstellungen.

Dies ist der Standard, der überwiegend Anwendung findet.

- **PDF/X:** Hierbei handelt es sich um den Standard für die Druckindustrie. Die Anforderungen unterscheiden sich hier von der reinen Darstellung am Monitor oder Vorgaben, die für eine Archivierung oder Barrierefreiheit eher von Bedeutung sind. Es geht dabei darum, die Materialien für den Druckbereich zu optimieren. Der Standard PDF/X ist in der Druckindustrie etabliert und wird von vielen Softwarelösungen unterstützt.
- **PDF/A:** Dieses Format wurde für die Langzeitarchivierung von Dokumenten entwickelt. Es wird also überall da eingesetzt, wo

vor allen Dingen Dokumenten-Management wichtig ist. Gerade Unternehmen und öffentliche Einrichtungen arbeiten mit PDF/A, um digitale Dokumente dauerhaft und rechtssicher zu archivieren. Alle früheren Versionen ab PDF/A-1 sind dafür gültig, wobei empfohlen wird immer den aktuellen Standard zu verwenden. Sehr wichtig auch beim Einsatz von digitalen Akten oder beispielsweise ZUGFeRD-Rechnungen.

- **PDF/VT:** Hierbei handelt es sich um den Standard für variablen Datendruck und Transaktionsdruck und bietet eine gute Alternative zu den Formaten PCL, PPML, AFP und mehr. Die aktuelle Version ist PDF/VT-3, diese basiert auf PDF/X-6 und PDF 2.0:2020.
- **PDF/UA:** Ein sehr wichtiger Standard neben Druck und Archivierung ist der Standard für barrierefreie Dokumente. UA steht in diesem Fall für Universal Accessibility. Eine PDF/UA-konforme Datei muss so beschaffen sein, dass die Texte, Bilder, Formulare usw. maschinenlesbar ist und auch von allen Menschen (auch mit Behinderungen) gelesen und genutzt werden kann. Hintergrund ist die gesetzliche Vorgabe, dass elektronische Informationsangebote für jedermann uneingeschränkt zugänglich sein muss. Das betrifft vor allem auch öffentlichen Einrichtungen, Versicherungen und Banken. Von allen Standards stellt dieser die höchsten Anforderungen an die Erzeugung.

Die zentrale Funktion der Textform ist **Information** und **Dokumentation** von Erklärungen. Der Abschluss der Erklärung muss zudem erkennbar sein.

Das klassische Beispiel einer solchen Erklärung ist die Kommunikation per E-Mail. Eine Nachricht per E-Mail lässt den Absender erkennen und sich ohne weiteres auf einem Datenträger dauerhaft abspeichern und schließt regelmäßig mit einer Grußformel

oder einem anderen Zusatz ab, sodass der Abschluss der Erklärung ohne weiteres erkennbar ist.

Fraglich ist somit, wie die der Abschluss eines Mietvertrages in Textform in der mietrechtlichen Praxis erfolgen soll.

In der täglichen Praxis ist oftmals unklar, wie viele E-Mails mit welchem Inhalt ausgetauscht werden müssen, um einen wirksamen Vertragsschluss in Textform zu erzielen. Mit dieser Frage befasste sich bereits der Deutsche Mietgerichtstag, was wiederum die Länderkammer des Bundesrates zu folgender Stellungnahme veranlasste¹⁴:

„Für Verträge in elektronischer Form bestimmt § 126a II BGB, dass die Parteien gleichlautende Dokumente elektronisch signieren müssen. Für die Textform fehlt indes bisher eine diesbezügliche Regelung. Dies führt – worauf der Deutsche Mietgerichtstag in seiner Stellungnahme zu dem Referentenentwurf zutreffend hingewiesen hat – zu erheblicher Rechtsunsicherheit für die Beteiligten. So ist etwa unklar, ob – entsprechend der Rechtslage bei Schriftform und elektronischer Form – der gesamte Vertragsinhalt mit dem Angebot und der Annahme jeweils auf einem Datenträger (z.B. in einer E-Mail, einer SMS, einer Messenger-Nachricht) enthalten sein muss oder ob eine Bezugnahme ausreicht. Sollte eine Bezugnahme ausreichen, ist unklar, wie sie zu erfolgen hat. Abhilfe schaffen könnte eine Ergänzung des § 126b BGB.“

Die Bundesregierung teilte diese Einschätzung noch nicht, wie folgende Stellungnahme hierzu zeigt¹⁵:

„Die Bundesregierung hat den Vorschlag des Bundesrates geprüft, sieht jedoch keinen Anpassungsbedarf an ihrem Gesetzentwurf. Bereits im geltenden Recht ist vorgesehen, dass bestimmte Verträge (zB Verbraucherbauverträge gem. § 650i BGB, Maklerverträge über die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser gem. § 656a BGB) in Textform zu schließen sind. Es wurde für diese Form des Vertragsschlusses bisher keine besondere Regelung dazu benötigt, wie die Textform für die Vertragserklärungen erfüllt werden kann. Das wird auch weiterhin nicht für erforderlich angesehen, insbesondere deshalb, weil für Vertragsschlüsse in Textform die Regelungen über den Vertragsschluss in Schriftform (vergleiche § 126 II BGB)

¹⁴

¹⁵

entsprechend angewendet werden können.“

Denkbar erscheint daher die Erarbeitung eines gemeinsamen Vertragsentwurfes in Form eines editierbaren Word-Dokuments. Vorgenommene Änderungen können übersichtlich mithilfe des sogenannten „Änderungsmodus“ nachvollzogen werden.

Haben die Parteien sich auf einen finalen Vertragsentwurf verständigt, kann dieser (in der Regel von Seiten des Vermieters) an den Mieter als pdf-Datei per E-Mail mit der Bitte um Mitteilung versandt werden, ob ein Mietverhältnis auf Grundlage dieses Vertrages begründet werden soll. Im Falle einer entsprechenden Bestätigung durch den Mieter gilt der Vertrag als geschlossen.

Aber möchte man einen solchen Vertragsschluss? Statt einer einheitlichen Urkunden mit der Unterschrift beider Parteien, wären so mindestens drei Dokumente erforderlich:

- Vertragstext
- E-Mail mit Angebotsabgabe
- E-Mail mit Annahmeerklärung

Der Abschluss eines Mietvertrages in Textform ist gegenwärtig noch mit erheblichen Risiken behaftet, was die praktische Umsetzung dieses Vertragsschlusses angeht.

Auch aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass viele Vermieter zunächst von der Möglichkeit, einen Vertrag auf Textform zu begründen, keinen Gebrauch machen werden – zumindest solange nicht, wie es keine Entscheidungen zu dem „Wie“ des Vertragsschlusses gibt.

III. Vor- und Nachteile

Die digitale Abschluss eines Mietvertrages ist mit Vor- und Nachteilen verbunden.

So hat dieser Weg regelmäßig eine erhebliche **Zeitersparnis** für beide Vertragsparteien zum Vorteil. Zugleich sorgt ein solcher Abschluss für erhebliche **Flexibilität**, weil die Vereinbarung eines Termins zur Vertragsunterzeichnung (in der Regel vor Ort beim Vermieter/dessen Verwalter) entbehrlich ist. Die hiermit einhergehende Zeitersparnis führt regelmäßig auf beiden Seiten zur Einsparung entsprechender Kosten. Eine entsprechende IT-Struktur auf Seiten des Vermieters unterstellt, ist auch die **Aufbewahrung** des digital signierten Mietvertrages relativ einfach und sicher.

Die benannten Signaturen gewähren zudem ein hohes Maß an Fälschungssicherheit, da diese durch digitale **Zertifikate** geschützt sind, welche exakt einer Person zugeordnet sind und nur mit erheblichem Aufwand manipuliert oder gefälscht werden können.

Ein Nachteil der digitalen Vertragsunterzeichnung ist jedoch das Erfordernis, den Mietvertrag bzw. die Korrespondenz über den Inhalt des Mietvertrages entsprechend **archivieren** zu müssen. Eine solche Archivierung erfordert regelmäßig die Inanspruchnahme von technischem Fachwissen, welches der Großteil der Vermieter nicht haben dürfte.

Im Falle der handschriftlichen Unterzeichnung eines Mietvertrages in Papier ist dieser lediglich ordnungsgemäß zu archivieren - dies kann der Vermieter in der Regel ohne Unterstützung eines „Administrators“ selbst erledigen.

Ferner geht mit der Digitalisierung auch immer die Gefahr einher, Opfer von **Angriffen von außen** zu werden. Auch hier ist die Inanspruchnahme technischen Fachwissens unerlässlich, um die digitale Infrastruktur und somit auch und vor allem den digitalen Datenbestand zu schützen.

Der digitale Abschluss eines Mietvertrages erfordert zudem exakte Abstimmungen zu der Frage, auf welchem Wege kommuniziert werden soll. Nur so lässt sich verhindern, dass eine Vertragspartei den Standpunkt vertritt, dass sie eine bestimmte E-Mail gar nicht versandt habe und daher ihr der Inhalt auch nicht **zuzurechnen** sei.

- D. -
Das laufende Mietverhältnis

I. Wege digitaler Kommunikation

Die Kommunikation zwischen den Vertragsparteien erfolgt heutzutage bereits überwiegend, zumindest jedoch zu einem sehr großen Teil auf digitalem Wege.

1. Datenportale & Cloud-Lösungen

Es existiert mittlerweile eine Vielzahl von **Cloud-Lösungen**, die es den Parteien eines Mietvertrages ermöglichen, auf digitalem Wege miteinander zu kommunizieren.

Derartige Softwarelösungen sind häufig in entsprechenden Verwalterprogrammen integriert und arbeiten lokal auf dem PC des Vermieters oder Cloud-basiert. Hierbei werden die ausgetauschten Daten auf abgesicherten Servern gespeichert. Der Vorteil hierbei ist, dass derartige Daten flexibel und nahezu von überall abrufbar sind. Ebenso erlaubt die Cloud-Architektur das nahtlose Einspielen von Updates sowie die Bereitstellung neuer Funktionen.

Cloud-Lösungen haben jedoch immer zur Folge, dass der jeweilige Nutzer (hier: Vermieter) immer die Verfügungsgewalt über die jeweiligen Daten zu einem großen Stück aus der Hand gibt. Es ist daher unerlässlich, lediglich solche Cloud-Lösungen zu nutzen, die mit den einschlägigen gesetzlichen Regelungen übereinstimmen, insbesondere den Datenschutz gewährleisten.

Von kostenlosen Lösungen, wie z.B. **WeTranser** und **Dropbox** ist bereits aus diesen Gründen dringend abzuraten.

2. E-Mails und deren Archivierung

Die Kommunikation per E-Mail bietet in der heutigen, schnelllebigen Zeit diverse **Vorteile**:

- Versand und Zugang einer entsprechenden Erklärung erfolgen in Bruchteilen 1 Sekunde.
- Versand größerer Datenmengen in wenigen Sekunden, welche in analoger Form ganze Ordner füllen könnten.
- Übersichtliche Dokumentation beim Verwenden entsprechender CMS (Content-Management-Systeme).
- Hohes Maß an Flexibilität durch die Möglichkeit, jederzeit und umgehend auf eine E-Mail antworten/reagieren zu können.

Die Möglichkeit einer Korrespondenz per E-Mail besteht allerdings nur, wenn der jeweilige Adressat diesen Weg willentlich eröffnet.

Die Kommunikationsmittel E-Mail bietet jedoch nicht nur Vorteile, sondern auch einige erhebliche **Risiken**.

Von Bedeutung ist hier insbesondere die Gewährleistung eines nachweisbaren **Zugangs** beim jeweiligen den Adressaten.

Der **Zugang** einer elektronischen Willenserklärung richtet sich nach den Grundsätzen über den Zugang von Willenserklärungen unter Abwesenden gemäß § 147 Abs. 2 BGB. Es kommt somit für den Zugang darauf an, wann sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und wann unter normalen Umständen mit ihrer Kenntnisnahme zu rechnen ist.

Für die Annahme eines Anscheinsbeweises für den Zugang einer unstreitig abgesandten (einfachen, insbesondere ohne Empfangs- oder Lesebestätigung übermittelten) E-Mail, auch in Verbindung mit dem unstreitigen Nichterhalt einer Unzustellbarkeitsnachricht auf Seiten des Absenders, gibt es jedoch keine Grundlage¹⁶

Der BGH hat für Erklärungen im **unternehmerischen**

¹⁶ OLG Rostock 7 U 2/24

Geschäftsverkehr entschieden, dass die Zurverfügungstellung einer E-Mail innerhalb der üblichen Geschäftszeiten auf dem Mailserver des Empfängers entscheidend sei. Ab diesem Zeitpunkt gilt die E-Mail als zugegangen; eine tatsächliche Kenntnisnahme durch den ehemaligen Empfänger ist nicht erforderlich¹⁷.

Fraglich ist allerdings, ob die vorgenannten Grundsätze für den Geschäftsverkehr mit einem **Verbraucher** gelten. Anhaltspunkte sind hierfür nicht ersichtlich. Von dem Zugang einer E-Mail beim Verbraucher wird man daher regelmäßig erst dann ausgehen können, wenn er die E-Mail auch tatsächlich liest.

Bedauerlicherweise erfolgt ein Großteil der E-Mail-Kommunikation nach wie vor **unverschlüsselt**. Dies ist allerdings nicht das einzige Problem.

Wesentlich problematischer kann die Beantwortung der Frage sein, wer der **tatsächliche Absender** einer E-Mail ist bzw. wem der jeweilige Inhalt rechtlich zuzurechnen ist.

Der bloße Umstand, dass in der E-Mail-Adresse der Name des betreffenden Mieters enthalten ist oder eine Erklärung mit entsprechender Grußformel und den Namen des Mieters (sog. „Einfache Signatur“) endet, besagt für sich genommen zunächst einmal relativ wenig.

Der Inhalt der jeweiligen Erklärung mag das Erfordernis der Textform erfüllen, die Identität des Absenders bleibt jedoch weitgehend unklar.

Auch wenn in solchen Fällen mit Anscheinsvollmacht & Co. eine Zurechnung des Inhalts einer E-Mail zu einer bestimmten Person erzielt werden kann: Möchte man dies im Rahmen der täglichen Arbeit?

Ein allgemeines **Register** mit den Inhabern einer E-Mail-Adresse

¹⁷ BGH VII ZR 895/21

existiert ebenfalls nicht. Gleiches gilt für ein Programm, welches den Inhaber eines E-Mail Postfaches herausfinden könnte.

3. Künstliche Intelligenz (KI)

Wer sich mit Digitalisierung befasst, kommt an Begriffen wie „**Künstliche Intelligenz**“, „**Legal Tech**“ und „**Smart Contracts**“ nicht vorbei. Der Rechtsberatungsmarkt unterliegt insgesamt einer starken, strukturellen Veränderung.

Was aber ist „KI“ überhaupt?

KI, auch bekannt als Artificial Intelligence (AI), umfasst Technologien, die es Computern und Maschinen ermöglichen, Aufgaben zu erledigen, die normalerweise menschliche Intelligenz erfordern würden. Sie beinhaltet eine klare, logische Struktur, die grammatisch einwandfrei ist. Die Sprache ist objektiv, sachlich, vorurteilsfrei und emotionslos. Zudem werden Formatierungsregeln und Zitierungen beachtet. Machine Learning (ML), Natural Language Processing (NLP) und Deep Learning (DL) sind Beispiele für verschiedene Teilbereiche der künstlichen Intelligenz. Diese Systeme basieren in der Regel auf Algorithmen und Modellen, die Datenmuster erkennen und Entscheidungen treffen können. KI-gestützte Operationen basieren somit auf **Wahrscheinlichkeiten**. Merkmal der KI ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass diese „dazugelernt“, um bei der nächsten Anfragen (sog. „Prompt“) genauere und fehlerfreie Ergebnisse zu liefern. Im Endeffekt soll eine KI so dazu lernen, dass die Wahrscheinlichkeit eines Fehlers tendenziell bei null liegt.

KI-Technologien werden bereits in vielen Branchen eingesetzt und sind auch im Alltag weit verbreitet, z. B. Gesichtserkennungen an Smartphones, Sprachassistenten oder Fahrzeugassistenzsysteme.

KI kann in der Immobilienverwaltung und der Betreuung von Mietverhältnissen auf vielfältige Weise unterstützen und Arbeitsprozesse effizienter gestalten.

- **Automatisierung von Verwaltungsaufgaben:** KI kann Dokumente wie Mietverträge erstellen, wiederkehrende Rechnungen generieren und Mietzahlungen automatisch überwachen.
- **Kommunikation mit Mietern:** Chatbots oder KI-gestützte Assistenten können häufige Fragen von Mietern beantworten, Wartungsanfragen entgegennehmen oder Termine für Besichtigungen koordinieren.
- **Vorhersage von Wartungsbedarf:** Durch die Analyse von Gebäudedaten können KI-Systeme voraussagen, wann bestimmte Teile eines Gebäudes, wie Heizungen oder Aufzüge, gewartet werden müssen, bevor größere Probleme auftreten.
- **Optimierung der Vermietung:** KI kann bei der Preisgestaltung helfen, indem sie Marktdaten analysiert und den idealen Mietpreis ermittelt. Auch die zielgerichtete Vermarktung von Immobilien wird dadurch erleichtert.
- **Risikomanagement:** Mit der Analyse von Bonitätsdaten und anderen Risikofaktoren kann KI helfen, potenzielle Probleme mit Mietern frühzeitig zu identifizieren.
- **Dokumentenmanagement:** KI kann durch Texterkennung (OCR) und Datenextraktion wichtige Informationen aus Verträgen und anderen Dokumenten schnell erfassen und speichern.
- **Nachhaltigkeit:** Intelligente Systeme können den Energieverbrauch überwachen und Vorschläge zur Steigerung der Energieeffizienz geben, um die Kosten für Vermieter und Mieter zu senken.

4. Social Media

In der mietrechtlichen Praxis finden auch Social-Media-Plattformen immer größere Berücksichtigung, unter anderem der mit weltweit 2,96 Milliarden Nutzern¹⁸ größte und somit beliebteste Messenger **WhatsApp**.

Erklärungswert kommen bei diesem Messenger jedoch nicht nur ausdrückliche Textnachrichten zu, sondern auch den mindestens genauso oft genutzten „**Emojis**“.

Das Oberlandesgericht München kam in seinem Endurteil vom 11. November 2024 zu dem Ergebnis, dass eine Willenserklärung auch mit derartigen Bildzeichen abgegeben werden kann¹⁹. Der genannten Entscheidung ging es um den Erklärungswert des Symbols eines erhobenen Daumens 👍 .

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass einer WhatsApp-Nachricht im Vergleich zu einer E-Mail keine Schriftlichkeit im Sinne von § 127 Abs. 2 BGB zukommt, da eine dauerhafte Aufbewahrung aufgrund des regelmäßigen Versandes mittels Smartphone nicht gesichert ist.²⁰

Je nach Absprache es grundsätzlich auch denkbar, Plattformen wie **Facebook**, **Instagram**, **Snapchat** oder auch **TikTok** zu kommunizieren.

Allein aus Gründen des Datenschutzes sowie Problemen beim Nachweis des Zugangs einer Mitteilung sind derartige Kommunikationswege jedoch mit der sprichwörtlichen Vorsicht zu genießen.

¹⁸ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1422298/umfrage/anzahl-unique-user-whatsapp-weltweit-monatlich/>

¹⁹ OLG München 19 U 200/24 e

²⁰ OLG Frankfurt 15 U 211/21

5. Apps

Die Anzahl der Smartphone-Nutzer steigt kontinuierlich im Jahr 2023 bei rund **68,5 Millionen**. Bei einer momentanen Einwohnerzahl von **83,5 Millionen**²¹ ist es somit nur eine Frage der Zeit, bis statistisch gesehen jeder Mensch in Deutschland ein Smartphone besitzt.

Hinzukommt, dass laut einer Studie des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mehr als 50% der Mieter lieber digital kommunizieren²².

Diese Entwicklung hat zur Konsequenz, dass unter anderem die Anbieter von Verwaltungssoftware Mietern und Vermietern auch Apps zur Verfügung stellen, welche als „mobiles Verwaltungsportal“ genutzt werden können.

Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Möglichkeit, nicht formbedürftige Erklärungen (z.B. Mängelanzeigen) unkompliziert abgeben zu können.

II. Die Hauptleistungspflichten

Die Vorteile der Digitalisierung sind bereits bei der Erfüllung der mietvertraglichen Hauptpflichten erkennbar.

1. Gewährung des Gebrauchs der Mietsache, § 535 Abs. 1 BGB

So ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (§ 535 Abs. 1 S. 1 BGB) und diese in einem hierfür geeigneten Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB).

Die vorgenannten Möglichkeiten digitaler Kommunikation ermöglichen es dem Vermieter durch effiziente Kommunikation, Automatisierungen und Prozessoptimierung die Effizienz bei der Erfüllung dieser

²¹ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html

²² Springer, 2021: Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Aktuelle Trends und zukünftige Herausforderungen

Aufgaben um bis zu 30 % zu steigern²³.

2. **Entrichtung der vereinbarten Miete, § 535 Abs. 2 BGB**

Derartige Vorteile bestehen auch auf Seiten des Mieters bei seiner Pflicht, die vereinbarte Miete an den Vermieter zu entrichten. Online-Banking inform entsprechender Smartphone-Apps ist schon lange digitaler Alltag. Hohe Flexibilität besteht auch hier durch die schnelle und unkomplizierte Anpassung bereits eingerichteter Daueraufträge im Falle einer Mieterhöhung sowie die Möglichkeit, das eigene Zahlungsverhalten mit wenigen „Klicks“ analysieren und auswerten zu können.

III. **Mietminderung**

Den wohl größten Anwendungsbereich digitaler Kommunikation verzeichnet der Bereich der Mängelbeseitigung bzw. die Instandhaltung der Mietsache.

1. **Mängelanzeige**

Der Mieter ist beim Vorliegen eines Mangels verpflichtet, diesen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, § 536c Abs. 1 S. 1 BGB.

Die Mängelanzeige ist eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung in Form einer **Wissenserklärung**. Sie muss nicht vom Mieter persönlich stammen und ist auch **nicht formbedürftig**. Erforderlich, aber auch ausreichend ist es, wenn die Anzeige den Vermieter in die Lage versetzt, ordnungsgemäß tätig zu werden²⁴.

In Anbetracht dieser geringen Voraussetzungen kann mittels digitaler Kommunikation und Datenaustausch auf die vorstehend benannten Kommunikationsmittel zurückgegriffen werden.

In Anbetracht der Rechtsfolgen des § 536c Abs. 2 BGB ist auf die Nachweisbarkeit des **Zugangs** der Mängelanzeige auf Seiten des Mieters dringend zu achten. Diese gestaltet sich bei einigen der

²³ Springer, 2020: Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft – Smart City im Quartier

²⁴ LG Köln WuM 1990, 17

digitalen Kommunikationsmöglichkeiten jedoch als schwierig.

2. **Mängelbeseitigung**

Die Digitalisierung auch die Mängelbeseitigung selbst für den Vermieter erheblich erleichtern.

Ganz gleich, ob Koordinierung der erforderlichen Mängelbeseitigungsarbeiten mit Fachfirmen, das Führen der Korrespondenz mit Versicherungen oder die Abstimmung von Terminen mit dem Mieter:

Der Vermieter kann bereits jetzt auf eine Vielzahl von Software-Lösungen zurückgreifen, die sämtliche Themen eines einheitlichen Mängelbeseitigungsvorgangs miteinander verknüpfen und so den Austausch von Informationen erheblich erleichtern.

IV. **Mieterhöhung, § 558 ff. BGB**

Ein besonders großes Digitalisierungspotenzial besteht im Bereich der Mieterhöhungen. Das Mieterhöhungsverlangen ist in Textform zu erklären (§ 558a Abs. 1 BGB), sodass der Vermieter weitestgehend frei „digital agieren“ kann.

Entsprechende CMS-Systeme ermöglichen es dem Vermieter, die Fristen nach § 558 BGB zu kontrollieren, formell ordnungsgemäße Erhöhungsverlangen sind als Muster bereits im System vorhanden und müssen lediglich um die einzelnen Merkmale der Wohnung ergänzt werden.

Vorsicht ist allerdings auch hier beim Versand des Erhöhungsverlangens geboten:

Dieses muss dem Mieter **zugehen** (§ 558b Abs. 1 BGB), sodass die Übersendung mittels einfacher E-Mail nicht zu empfehlen ist.

V. **Modernisierungsmaßnahmen**

Die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen bedarf der Textform

(§ 555 Abs. 1 S. 1 BGB). Dem Vermieter stehen folglich die bereits genannten Kommunikationswege offen, um seiner gesetzlichen Ankündigungspflicht nachkommen zu können.

Die rechtmäßige Ankündigung setzt jedoch auch den tatsächlichen Zugang entsprechender Informationen auf Seiten des Mieters voraus. Insofern stellt sich auch hier die bereits vorstehend Probleme, dass oftmals Unsicherheiten bei der Nachweisbarkeit des Zugangs den Vermieter abhalten, eine beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme digital anzukündigen.

VI. **Digitale Nebenkostenabrechnung**

Die Mitteilungen der Betriebskostenabrechnung auf digitalem Wege ist nach wie vor nicht sonderlich weit verbreitet. Die Gründe hierfür sind vielschichtig.

Viele Vermieter schreckt nach wie vor der Gedanke ab, dass in Anbetracht des betragsmäßig hohen **Haftungsrisikos** (Summe der geschuldeten Nachzahlungen in einem Objekt) eine **Mitteilung** der Betriebskostenabrechnung auf digitalem Wege nicht rechtssicher im Streitfall bewiesen werden können. Die Zustellung der Nebenkostenabrechnung in Papierform erfolgt daher regelmäßig nach wie vor oftmals per Boten.

Es sind jedoch nicht nur die Zweifel auf Seiten des Vermieters, die einer Mitteilung der Betriebskostenabrechnung auf digitalem Wege entgegenstehen.

Entsprechendes Vorhaben scheitern oftmals auch daran, dass entsprechende **Wege von Seiten des Mieters oftmals nicht eröffnet** werden und daher dem Vermieter auch nicht zur Verfügung stehen. Wie bereits ausgeführt, besteht keine rechtliche Pflicht, das Datenportal des Vermieters zu nutzen oder eine E-Mail-Adresse für die digitale Kommunikation zur Verfügung zu stellen.

In weiterer Konsequenz unterlässt der Vermieter die digitale Mitteilung der Kostenabrechnung auch dann, wenn lediglich ein Teil der Mieter damit einverstanden ist.

Die Einheitlichkeit der Mitteilung ist für den Vermieter regelmäßig von großer

Bedeutung, um mögliche Fehlerquellen aufgrund der Verschiedenartigkeit der Mitteilung zu vermeiden.

1. Verbrauchserfassung

Ein digitaler Informationsaustausch erfolgt mittlerweile auch im Bereich der Nebenkosten erfassen. Gemäß § 5 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV müssen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, **fernablesbar** sein und dabei den Datenschutz und Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten.

Fernablesbarkeit meint nach dem Willen des Gesetzgebers die Ablesung **per Funk**²⁵. Die gesetzlichen Vorgaben werden dabei nur erfüllt, wenn das Gebäude zum Zwecke der Ablesung nicht betreten werden muss. Welche Distanz die Verbrauchserfassungsgeräte hierbei gewährleisten müssen, hat der Gesetzgeber offengelassen. Die Ablesung auf Distanz durch die „**walk-by-**“ oder die „**drive-by-**“ Methode genügt. Deutlich effizienter sind jedoch Erfassungsgeräte, die die entsprechenden Daten auf dem „Cloud-Wege“ übertragen.

Seit dem 1. Dezember 2022 müssen neu installierte fernauslesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sicher an einen Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nr. 19 MsbG angeschlossen werden können. Gem. Abs. 4 müssen ab dem **1. Januar 2032** auch alle bis zum 1. Dezember 2022 installierten fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung diese Anforderungen durch Austausch oder Nachrüstung erfüllen.

Maßgeblich für die Datensicherheit sind die technischen Richtlinien, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekannt gemacht werden.

²⁵ BR-Drs.643/21, 9, 15

2. Nebenkostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung ist dem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB „mitzuteilen“. Eine bestimmte Form sieht das Gesetz nicht vor.

Folglich wäre es dem Vermieter ohne weiteres möglich, dem Mieter die Nebenkostenabrechnung auf elektronischem Wege (z.B. per E-Mail mit entsprechendem Anhang im .pdf-Format) zukommen zu lassen.

Die Erstellung der Abrechnung selbst erfolgt auch größtenteils bereits digital. Die Transformation dieser Abrechnung ins Analoge hat vor allem den vorstehend aufgezeigten Hintergrund:

Aus Sicht der Vermieter ist diesen nur auf diesem Wege der Nachweis einer rechtzeitigen Mitteilung der Abrechnung innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB möglich.

3. Belegeinsicht

Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren.

Dieser Anspruch folgte seit jeher aus der Abrechnungspflicht des Vermieters²⁶ i.V.m. § 259 Abs. 1 BGB. Erfüllungsort dieses Anspruchs ist der Geschäftssitz des Vermieters²⁷.

Zum 1. Januar 2025 erfuh die gesetzliche Regelung des §§ 556 BGB jedoch eine wesentliche Veränderung dahingehend, dass der Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht nunmehr unmittelbar aus dem Gesetz folgt, nämlich aus der Neuregelung nach **§ 556 Abs. 4 S. 1 BGB**.

Der Anspruch des Mieters umfasst grundsätzlich das Recht, Einsicht in die **Originalbelege** in Papierform nehmen zu können. Diesen Anspruch lässt die gesetzliche Neuregelung nach § 556 Abs. 4 S. 1

²⁶ BGH VIII ZR 189/17

²⁷ BGH VIII ZR 78/05

BGB unverändert.

Allerdings konnte nach bisheriger Rechtsprechung gemäß den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls dieser Anspruch ausnahmsweise auf die Zurverfügungstellung von **Kopien** oder **Scanprodukten** beschränkt sein²⁸. Dies gilt unter anderem dann, wenn der Vermieter bzw. die von ihm beauftragte Hausverwaltung über ein „*papierloses Büro*“ verfügt²⁹ – ihm also sämtliche Belege nur in digitaler Form vorliegen.

Der Gesetzgeber hat durch das IV. Bürokratieentlastungsgesetz die gesetzliche Regelung des § 556 BGB dahingehend geändert, dass der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter die Belege **elektronisch bereitzustellen**, § 556 Abs. 4 S. 2 BGB. Hiermit ist die Vorlage entsprechender Belege als digitaler Scan/digitale Datei.

Ziel dieser Neuregelung ist eine Verringerung des Erfüllungsaufwandes der Bürgerinnen und Bürger durch den Wegfall von Fahrten zur Belegeinsicht vor Ort beim Vermieter³⁰. Ebenso soll die Digitalisierung „[...] *als zeitgemäße und ressourcenschonende Bereitstellung von Belegen gegenüber anderen Formen gefördert werden.*“³¹

Von maßgeblicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang natürlich die Beantwortung der Frage, in welchen Fällen ein „**Bereitstellen**“ im Sinne des Gesetzes vorliegt. Aufschluss hierüber liefern die Ausführungen in den Gesetzgebungsmaterialien, hier im Referentenentwurf. Dort heißt es:

*„Stellt der Vermieter die Belege in digitaler Form bereit, bietet das für den über einen Zugang zu **Emails** oder einen **Datenraum** verfügenden Mieter den Vorteil, dass er zeitlich und gegebenenfalls*

²⁸ BGH VIII ZR 66/20

²⁹ AG Frankfurt, 33 C 3020/23

³⁰ RegE BEG IV, Seite 63

³¹ RegE BEG IV, Seite 115

auch örtlich flexibel Einsicht in die Belege nehmen kann.“

(Hervorhebungen durch den Verfasser)

Die vorstehend genannten Möglichkeiten, dem Mieter Unterlagen digital zur Verfügung zu stellen, ist **nicht abschließend**. Der Gesetzgeber hat insoweit bewusst darauf verzichtet, Vorgaben dazu zu machen, wie die Bereitstellung zu erfolgen hat³².

Eine „*Bereitstellung*“ digitaler Unterlagen im Sinne des Gesetzes liegt folglich immer dann vor, wenn durch diese das eigentliche Ziel der Belegeinsicht erreicht wird – nämlich die **vollständige Überprüfung der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung**.

Zur Bereitstellung analoger Kopien bleibt der Vermieter wie bisher nur nach Vereinbarung mit dem Mieter berechtigt³³.

Fraglich ist allerdings, ob der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter zur Erfüllung seines Anspruchs den analogen Ausdruck eines digitalen „Originalbelegs“ vorzulegen.

Der gesetzgeberische Gedanke der Ressourcenschonung würde grundsätzlich dagegen sprechen. Rein rechtlich hiergegen jedoch nichts einzuwenden, zumal das maßgebliche Risiko von Übertragungsfehlern bei fertigen eines Ausdrucks praktisch als gering anzusehen ist.

Zu überlegen ist auch, inwieweit der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung berechtigt ist, dem Mieter **digitale Kopien** eines Beleges zur Verfügung zu stellen. Gemeint sind hiermit insbesondere die Fälle, in denen dem Vermieter der Beleg selbst nur über ein Kundenportal zur Verfügung gestellt wird.

Die gesamte Thematik ist jedoch eher theoretischer Natur, da dem Vermieter in solchen Portalen selbst nur die Kopie eines Beleges zur

³² RegE BEG IV, Seite 115

³³ RegE BEG IV, Seite 115

Verfügung steht und er somit gar nicht in der Lage ist, dem Mieter ein „Original“ zur Verfügung zu stellen.

Die Kopie eines Beleges, die dem Vermieter über ein Kundenportal zur Verfügung gestellt wird, liegt dieser seine Abrechnung zugrunde (beachte § 556 Abs. 4 S. 1 BGB). Die Einsichtnahme in diese Kopie erfüllt somit ohne weiteres den Einsichtsanspruch des Mieters.

In der mietrechtlichen Praxis dürften sich insbesondere die Bereitstellung digitaler Unterlagen mittels entsprechender Datenportale durchsetzen. Hintergrund hierfür dürfte nicht zuletzt der Umstand sein, dass es bereits seit Jahren gängiger Praxis entspricht, den Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG) mittels derartiger Portale zu erfüllen.

Sofern der Vermieter auf derartige Portale zurückgreift, sind auch hier insbesondere die einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Zugriff auf die entsprechenden Unterlagen technisch so gestaltet sein, dass dieser auf Seiten des Vermieters entsprechend dokumentiert wird, um im Bedarfsfalle die Erfüllung des Einsichtsanspruchs des Mieters beweisen zu können. Entsprechendes wäre beispielsweise durch die einrichtungspersonalisierte Benutzerkonten für den Zugriff auf das Portal denkbar (Nachweis des Logins des Mieters).

Die gesetzliche Neuregelung entbindet den Vermieter zudem nicht von seiner Pflicht, dem Mieter die entsprechenden Belege in **geordneter Form** vorzulegen³⁴. Es ist bei der Vorlage entsprechender Belege per E-Mail sowie bei der Bereitstellung im Rahmen eines entsprechenden Datenportals darauf zu achten, dass die Belege

³⁴ LG Köln 1 S 79/07

einheitlich bezeichnet sind.

Erfüllungsort für die Einsichtnahme auch in digitale Belege soll unverändert der Geschäftssitz des Vermieters (§ 269 Abs. 1 BGB) bleiben³⁵.

Der Mieter hat daher auch aus diesem Grunde keinen Anspruch auf Übersendung digitaler Belege.

Zuletzt stellt sich noch die Frage, ob und in welchem Umfang es die freie Entscheidung des Vermieters ist, dem Mieter digitale Belege in seinen Geschäftsräumen bereitzustellen oder diese zu versenden.

Hier ist eindeutig festzustellen, dass die Übersendung digitaler Belege an den **Mieter** nur dann möglich ist, wenn dieser hiermit **einverstanden** ist und über die technischen Möglichkeiten für eine Kenntnisnahme der Belege verfügt. Andererseits muss die Bereitstellung am Geschäftssitz des Vermieters erfolgen.

Diese Wertung hat auch zur Folge, dass es auf die Beantwortung technisch komplizierter Vorfällen (Beispiel: In welchem Format soll die Übersendung digitaler Belege erfolgen?) nicht erforderlich ist.

Was die nachträgliche Digitalisierung von analogen Belegen angeht, so ergibt sich aus der jetzt aktuellen Gesetzeslage nichts Neues. Der Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, in der gesetzlichen Regelung nach § 556 Abs. 4 BGB eine Formulierung zu verwenden, die Rückschlüsse auf die technischen Anforderungen einer nachträglichen Digitalisierung zuließen³⁶.

Hier sind ebenfalls die Grundsätze der bisherigen Rechtsprechung zu berücksichtigen, wonach die Eignung zu unveränderten Wiedergabe der dokumentierten Erklärung erforderlich ist³⁷. Im Grundsatz dürfte

³⁵ RegE BEG IV, Seite 115

³⁶ Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses zum IV. Bürokratienteilungsgesetz, BTDrS. 20/13015, 108.

³⁷ BGH NJW 2022, 772

der Vermieter daher auch dazu verpflichtet sein, die von ihm hergestellten Dateien zumindest auf grobe Fehler zu untersuchen³⁸.

Die gesetzliche Neuregelung nach § 556 Abs. 4 BGB zeigt, dass auf dem Weg zur digitalen Betriebskostenabrechnung noch viele rechtliche Vorfragen bestehen, welche die Gerichte zunächst noch beantworten müssen.

Zu einer unmittelbaren Entlastung und Ressourcenschonung auf Seiten des Vermieters führt die Regelung jedenfalls nicht unmittelbar.

Positiv ist allerdings festzustellen, dass die Belegeinsicht in der Vermietungspraxis nach wie vor eine eher untergeordnete Rolle spielt und Konflikte daher auch weiterhin eher die Ausnahme bleiben dürften.

- E. -

Beendigung des Mietverhältnisses

I. Beendigung durch Zeitablauf

Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf sind zunächst keine Besonderheiten zu beachten. Die Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt automatisch durch Zeitablauf; die Abgabe einer rechtlich erheblichen Erklärung ist hierfür nicht erforderlich.

Im Rahmen der Digitalisierung spielt die Beendigung eines solchen Mietverhältnisses allenfalls dahingehend eine Rolle, den Beendigungszeitpunkt zu notieren und

II. Beendigung durch Kündigung

1. Form der Kündigung

Von größerer Relevanz ist daher sicherlich die kündigungsbedingte Beendigung des Mietverhältnisses.

³⁸ BGH II ZB 5/24 zu den Sorgfaltsanforderungen eines Rechtsanwalts

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form, § 568 Abs. 1 BGB. Erleichterungen und/oder Erschwerungen von diesem Formerfordernis sind nach dem Willen des Gesetzgebers nicht möglich³⁹.

Eine Kündigung mittels **Telefax** ist somit nicht möglich⁴⁰, wie die Kündigung per **E-Mail**.

Auch hier gilt allerdings: Die Schriftform kann gemäß § 126 Abs. 3 BGB durch die **elektronische Form** ersetzt werden. Es besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit, ein der elektronischen Form genügendes Dokument dem Empfänger zukommen zu lassen.

Die Kündigung in dieser Form ist allerdings nur möglich, wenn der Kündigungsempfänger damit **einverstanden** ist⁴¹.

2. **Widerspruch gegen die Kündigung**

Die Möglichkeit des Widerspruchs gegen eine Kündigung erfuh durch das BEG IV ebenfalls eine Erleichterung dahingehend, dass diese seit dem 1. Januar 2025 nicht mehr schriftlich zu erfolgen hat, sondern **Textform** genügt, § 574 Abs. 1 S. 1 BGB.

Auf die vorstehenden Ausführungen zu den technischen Anforderungen, den Zugang und anderen Voraussetzungen sei an dieser Stelle verwiesen.

III. **Rückgabe der Wohnung**

Der Mieter ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses **zurückzugeben**. Diese Pflicht des Mieters umfasst die Verschaffung des unmittelbaren **Besitzes** auf Seiten des Vermieters⁴²; ferner ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig zu

³⁹ BT-Drs. 14/4553, 64

⁴⁰ BGH IX ZR 259/91

⁴¹ BT-Drs. 14/4987, 41

⁴² BGH XII ZR 68/00

räumen und in geräumten Zustand dem Vermieter zurückzugewähren⁴³.

In der Praxis ist auf Seiten der Vermieter unverändert – wenngleich gesetzlich überhaupt nicht vorgesehen – die Rückgabe der Mietsache in Form einer gemeinsamen „*Abnahme*“ gewünscht.

Diese gelebte Praxis soll die Verständigung der Parteien über Art und Umfang möglicher Pflichten des Mieters erleichtern, indem im Rahmen eines entsprechenden „*Abnahmetermins*“ Einvernehmen über zu erbringende (Rest-)Leistungen erzielt wird.

Dieses Vorgehen birgt vor allem für den Vermieter diverse Risiken (Stichwort: Negatives Schuldanerkenntnis), auf welche an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen werden soll.

Sofern die Parteien ein entsprechendes Vorgehen wählen, erfolgt die Abnahme regelmäßig durch Anfertigung eines entsprechenden Protokolls, auf welchem mögliche Schäden/Mängel sowie insgesamt erforderliche (Rest-)Leistungen vermerkt sind. Das Einvernehmen über den Umfang zu erbringende Leistungen erfolgt durch gegenseitige Unterzeichnung des Protokolls.

Die Digitalisierung modifizierte in jüngerer Vergangenheit auch dieses Vorgehen. So existieren gegenwärtig diverse Softwarelösungen, welche es dem Vermieter ermöglichen, App-basiert ein **digitales „Abnahmeprotokoll“** zu führen und zugleich vor Ort gefertigte Fotos in dieses Protokoll zu integrieren.

Entsprechende Fotos sind dem Beweis durch **Augenschein** zugänglich (§ 371 Abs. 1 S. 2 ZPO). Aus technischer Sicht sollte daher auf Seiten des Vermieters insbesondere darauf geachtet werden, dass der rechtlich relevante Zustand auf den Fotos auch deutlich und unmissverständlich zu erkennen ist.

Von Bedeutung ist somit auch die Qualität der jeweiligen Kamera.

⁴³ BGH VIII ZR 96/87

In den vergangenen Jahren setzte ein regelrechter Hype um die Megapixel von Digitalkameras ein. Ein hoher Megapixelwert galt und gilt nach wie vor als Qualitätsmerkmal und auf Seiten der Kamerahersteller als wirksames Marketinginstrument.

Hier ist festzuhalten, dass bereits acht Megapixel genügen, um aussagekräftige Fotos im Format DIN A4 zu erstellen. Zur besseren Einordnung:

Das aktuelle Samsung Galaxy S 25 Ultra hat eine 200 Megapixel Hauptkamera, womit Fotos im Format größer als DIN A0 gefertigt werden könnten.

Über eine digitale Kamera, die den technischen Mindestanforderungen entspricht, dürfte somit jeder Vermieter im Jahre 2025 verfügen...

IV. Abrechnung der Mietsicherheit

Die Erträge einer Mietsicherheit stehen dem Mieter zu, § 551 Abs. 3 S. 2 BGB. Mehr regelt der Wortlaut des Gesetzes grundsätzlich nicht.

Dennoch ist der Vermieter selbstverständlich verpflichtet, über eine ihm überlassene Mietsicherheit **Rechenschaft** abzulegen, über diese ordnungsgemäß und in prüfbarer Weise abzurechnen (§ 259 BGB) und dem Mieter einen hiernach verbleibenden Betrag zukommen zu lassen.

Die Abrechnung der Mietsicherheit bedarf **keiner bestimmten Form**. es genügt, dass der Vermieter dem Mieter eine rechnerische Gegenüberstellung der Mietsicherheit (einschließlich der Erträge) und der vom Vermieter behaupteten, noch offenen Forderungen zukommen lässt⁴⁴. Als empfangsbedürftige Erklärung muss die Abrechnung entsprechend § 130 BGB dem Mieter auch zugehen.

Allein um die Prüffähigkeit einer solchen Abrechnung zu gewährleisten, erfolgt in der mietrechtlichen Praxis regelmäßig eine Übersendung der Abrechnung

⁴⁴⁴⁴ BGH NJW 2019, 3371

zumindest in Textform. Ebenso verbreitet ist die Übersendung einer entsprechenden Abrechnung als .pdf-Datei per E-Mail.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang auch hier der Nachweis des **Zugangs** der Abrechnung auf Seiten des Mieters. Auf die vorstehenden Ausführungen sei an dieser Stelle verwiesen.

- F. - **Schlusswort**

Die Transformation einer analogen Vergangenheit und Gegenwart in eine **gleichwertige** digitale Gegenwart und Zukunft bietet im Rechtsverkehr diverse Chancen. Zugleich gehen hiermit jedoch diverse Unwägbarkeiten und Risiken einher.

Digitalisierung ist kein Selbstzweck und die bloße Möglichkeit, bestimmte Mietverträge nunmehr auch in Textform abschließen zu können, besagt zunächst einmal wenig.

Zugleich verfügt die Digitalisierung über die technischen Mittel, Effektivität und Genauigkeit auch im Bereich des Mietrechts erheblich zu steigern und zu verbessern.

Aber ist maximale Effektivität wirklich alles?

Der Preis dieser Effektivitätssteigerung sind diverse Risiken im Bereich der Daten- und Rechtssicherheit, die der Mensch gegenwärtig (noch) nicht bereit ist zu zahlen.

Es erscheint gegenwärtig äußerst fraglich, ob die Digitalisierung in der Lage sein wird, sämtliche Lebensbereiche und somit auch den des Mietrechts vollständig zu digitalisieren.

Ein Mietverhältnis ist mehr als die bloße Abgabe zweier Willenserklärungen, welche die Parteien lediglich auf virtuellem Wege und somit durch eine Vielzahl von 0en und 1en manifestieren.

Auch aus diesem Grunde ist gegenwärtig eine Tendenz dahingehend zu erkennen, dass die mietrechtliche Praxis einem hybriden Dasein entgegengeht.

Dies ist auch nicht zu beanstanden, denn wie heißt es so schön:

Die Mischung macht's.