

Gewerberaummietvertrag in Textform

I. Die Neuregelung in § 578 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BGB

Eines der Ziele des am 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes¹ besteht darin, Unternehmen durch den Abbau von Formvorschriften zu entlasten und die Digitalisierung der deutschen Wirtschaft zu fördern.² Für das Mietrecht geht mit dem Gesetz eine zunehmende Abkehr von der Schriftform einher. Hinsichtlich vieler Erklärungen und Informationen erachtet der Gesetzgeber mittlerweile die Textform für ausreichend. Die zweifellos wichtigste Änderung findet sich etwas versteckt in § 578 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BGB: Laufzeitmietverträge über Grundstücke und Gewerberäume, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, gelten für unbestimmte Zeit, sofern der Vertragsschluss nicht in Textform erfolgt. Damit wird die in § 550 BGB vorgesehene Schriftform für ihren Hauptanwendungsfall abgeschafft. Denn da Wohnraummietverträge angesichts des § 575 BGB nur relativ selten einer Befristung unterliegen, ist § 550 BGB vor allem für die Gewerberaummieta von Bedeutung.

Ebenso wie der Verbraucherbauvertrag³, der Maklervertrag⁴ und der Landpachtvertrag⁵ unterliegt der Gewerberaummietvertrag nunmehr also einem Formerfordernis, welches ursprünglich nicht für Verträge geschaffen wurde. Vielmehr wurde die Textform für „Vorgänge ohne erhebliche Beweiswirkung“ und Erklärungen „ohne erhebliche Rechtsfolgen“ konzipiert.⁶ Denn anders als der Schriftform kommt der Textform keine Beweis- und Warnfunktion, sondern lediglich eine Informations- und Dokumentationsfunktion zu.⁷ Willenserklärungen, die sich auf den Abschluss eines Gewerberaummietvertrags beziehen, sind allerdings keine Erklärungen mit unerheblichen Rechtsfolgen. Ob die Neuregelung in § 578 Abs. 1 S. 2 BGB gleichwohl sinnvoll ist und welche Konsequenzen sich daraus ergeben, werde ich im Folgenden erörtern.

II. Ziele des § 550 S. 1 BGB

1. Erwerberschutz

Die Formvorschrift des § 550 S. 1 BGB ist insofern ungewöhnlich, als sie – jedenfalls nach der ursprünglichen gesetzgeberischen Intention – nicht dem Interesse der Parteien dient, sondern dem Schutz einer eventuellen Erwerberin des vermieteten Grundstücks bzw. Raumes. Da die Erwerberin anstelle der Vermieterin nach § 566 Abs. 1 BGB in alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, soll sie vor Abschluss des Kaufvertrags die Möglichkeit erhalten, sich über den Umfang dieser Rechte und Pflichten zu informieren. Sind die vertraglichen Vereinbarungen nicht oder nur unvollständig dokumentiert, gilt der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Erwerberin ist an die Laufzeitvereinbarung nicht gebunden und kann den Mietvertrag bereits vor Ablauf der Festlaufzeit ordentlich kündigen. Ziel

¹ BGBl. 2024 I Nr. 323 vom 29.10.2024.

² BT-Drucks. 20/11306, S. 2.

³ § 650i Abs. 2 BGB.

⁴ § 656a BGB.

⁵ § 585a BGB.

⁶ BT-Drucks. 14/4987, S. 18.

⁷ BT-Drucks. 14/4987, S. 19.

der Formvorschrift ist es hingegen nicht, der Erwerberin eine Gewähr für die Wirksamkeit und den Bestand des Mietvertrags zu bieten.⁸

2. Schutz der Parteien

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH dient § 550 BGB aber auch den Interessen der Parteien.⁹ Entspricht der Vertrag nicht der vorgeschriebenen Form, so steht nicht nur einer evtl. Erwerberin ein Kündigungsrecht zu, sondern auch jeder Vertragspartei. Die herrschende Auffassung spricht § 550 BGB deshalb auch eine Klarstellungs-, Beweis- und Warnfunktion zu.¹⁰ Die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung des Laufzeitvertrags im Falle eines Formverstößes steht nach dem Wortlaut des Gesetzes und ständiger Rechtsprechung des BGH deshalb auch den Parteien des Mietvertrags zu. In der Praxis hat sich § 550 BGB deshalb zu einem Reurecht der Parteien entwickelt,¹¹ die mit verschiedensten Motiven eine ordentliche Kündigung des unattraktiv gewordenen Zeitmietvertrags anstreben.¹²

Freilich ist nicht auf den ersten Blick ersichtlich, was den Gewerberaummietvertrag von all den anderen schuldrechtlichen Verträgen unterscheidet, bei denen das Gesetz keine Form vorgibt, sondern die Klarheit und gerichtliche Beweisbarkeit des Vertragsinhalts den Parteien überlässt. Verträge über den Kauf eines Unternehmens, das Facility Management von Gebäuden, das Leasing von Produktionsanlagen oder die gewerbliche Darlehensaufnahme sind nur einige Beispiele, die Gewerbemietverträgen in der Komplexität und ihren dauerhaften Konsequenzen in nichts nachstehen. Dennoch ist der Abschluss dieser Verträge formlos möglich. Aus der Perspektive des Vermieters wäre überdies eine prinzipielle Warnung vor dem Abschluss eines Wohnraummietvertrags eher angezeigt als die Warnung vor einem Laufzeitvertrag, da § 573 BGB die ordentliche Kündigung des unbefristeten Wohnraummietvertrags nahezu vollständig ausschließt.

3. Konsequenzen für den Formmangel

Abweichend von § 125 S. 2 BGB ist der Laufzeitmietvertrag bei Verstoß gegen das Formgebot nicht unwirksam. Vielmehr gilt der Mietvertrag in diesem Fall gemäß § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei eine Kündigung frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig ist. Aufgrund dieser Entkoppelung von formgerechtem Abschluss und materiellrechtlich wirksamem Vertragsschluss genügt ein Mietvertrag nach der Rechtsprechung des BGH auch dann der Schriftform, wenn die äußere Form durch aufeinander bezogene Erklärungen der Parteien gewahrt wird, der Mietvertrag selbst aber erst zu einem späteren Zeitpunkt konkludent geschlossen wird (z.B., weil die verspätete schriftliche Annahmeerklärung auf einer einheitlichen Urkunde einen neuen Antrag nach § 150 Abs. 1 BGB darstellt, welcher vom ursprünglich Antragenden durch Übergabe der Mieträumlichkeit konkludent angenommen wird).¹³ Ebenso können die Parteien die Beurkundung einer formfrei

⁸ BGH NJW 2008, 2178 Rn. 14 f.; BGH NZM 2010, 319 Rn. 14, jeweils m.w.N.

⁹ BGH NJW 1981, 2246 (2247); BGH NJW 2008, 2178 Rn. 16; BGH NZM 2018, 38 Rn. 35 m.w.N.

¹⁰ Siehe die Nachweise in der vorigen Fußnote sowie BeckOK-BGB/Herrmann, § 550 Rn. 1; Grüneberg/Weidenkaff, § 550 Rn. 1; Erman/Lützenkirchen, § 550 Rn. 3; a.A. MüKoBGB/Bieber, § 550 Rn. 2; BeckOGK-BGB/Harke, § 550 Rn. 1; s.a. Schmidt-Futterer/Lammel, § 550 Rn. 4: Warn- und Beweisfunktion treten in den Hintergrund.

¹¹ Schmidt-Futterer/Lammel, § 550 Rn. 5; Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter, ZMR 2022, 266; Hofele, NZM 2024, 363 (364).

¹² Zu verschiedenen Fallkonstellationen siehe Hofele, NZM 2024, 363 (364).

¹³ BGH NJW 2010, 1518 Rn. 23 ff.

getroffenen Vereinbarung jederzeit nachholen;¹⁴ auch eine spätere in Schriftform erfolgte Änderungsvereinbarung, die auf den Ausgangstext Bezug nimmt und von dessen Fortgeltung ausgeht, begründet die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform *ab initio*.¹⁵ Die Form kann folglich sowohl vor als auch nach der vertraglichen Einigung erfüllt werden.

III. Vorzüge und Nachteile der Schriftform

1. Vorzüge der Schriftform

Der Vertragsschluss in Schriftform hat im Geschäftsverkehr verschiedenste Vorzüge: Durch die Notwendigkeit der Ausarbeitung eines schriftlichen Vertragstextes werden die Parteien vor Übereilung geschützt. Die schriftliche Fixierung regt dazu an, Eventualitäten der Vertragsdurchführung zu bedenken, zu erörtern und zu regeln. Die Notwendigkeit einer eigenhändigen Unterschrift dient der Klarstellung des verbindlichen Willens zur Abgabe einer rechtserheblichen Erklärung¹⁶ und warnt gleichzeitig den Unterzeichnenden vor der Rechtsverbindlichkeit der Erklärung.¹⁷ Dies mag z.B. auch vor dem irrtümlichen Abschluss eines Vertrags durch einen Vertreter ohne rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht schützen. Die eigenhändige Unterschrift kann schließlich geeignet sein, die Identität des Ausstellers der Urkunde zu validieren.¹⁸ Dies ist u.a. für die Erwerberin der Mieträumlichkeiten von Vorteil, welche in besonderem Maße auf die Beweiskraft der Privaturkunde nach § 416 ZPO angewiesen ist, weil ihr mangels Beteiligung am Abschluss des Mietvertrags i.d.R. keine anderen Beweismittel zur Verfügung stehen.¹⁹

2. Korrespondierende Nachteile

Den genannten Vorzügen stehen aber zunehmend Nachteile gegenüber. Kehrseite des Übereilungsschutzes ist die Langsamkeit des Vertragsschlusses aufgrund der Vereinbarung von Unterschriftsterminen bzw. Länge der Postlaufzeiten. Die Schriftform macht zudem die Nutzung moderner Dokumentenmanagementsysteme zwar nicht unmöglich, erschwert deren Nutzung aber deutlich. Die Vertragsdokumente können nur nach einem aufwändigen Scanvorgang digital gespeichert werden – oder aber in einer (nicht unterschriebenen) Entwurfsform. Auf die analoge Archivierung der Originale kann zudem nicht verzichtet werden, da die digitalen Kopien den Formanforderungen nicht genügen. Irrtümlich an falscher Stelle archivierte Schriftstücke sind oft nur durch Zufall wieder auffindbar, während falsch hinterlegte elektronische Dokumente im Regelfall über die Suchfunktion eines Dokumentenmanagementsystems, eines Dateimanagers oder eines E-Mail-Systems aufgefunden werden können.

Apropos Postlauf: Der Zugang eines digital versandten Textes dürfte mittlerweile leichter nachzuweisen sein als der Zugang einer auf dem Postweg übermittelten Urkunde. Zwar bietet der Versand einer E-Mail genauso wenig wie der Versand eines Schriftstücks per Post die Gewähr oder auch nur einen Anscheinsbeweis dafür, dass die E-Mail ihrem Empfänger tatsächlich zugegangen ist.²⁰ Doch gibt es Mechanismen, mit denen auf relativ einfachem Weg

¹⁴ BGH NJW 2004, 2962 (2963).

¹⁵ BGH NZM 2009, 515 Rn. 24.

¹⁶ BPatG GRUR-RS 2023, 358 Rn. 8; BeckOGK-BGB/Hecht, § 125 Rn. 37.

¹⁷ BGH NJW 2018, 1540 Rn. 27.

¹⁸ BeckOGK-BGB/Hecht, § 125 Rn. 37 m.w.N.

¹⁹ Häublein, JZ 2018, 755 (761).

²⁰ OLG Rostock MMR 2024, 491 Rn. 4; OLG Hamm, GRUR-RS 2023, 44487, Rn. 6; LAG Köln MDR 2022, 392 Rn. 59; BeckOGK-BGB/Gomille, § 130 Rn. 35 m.w.N.

sichergestellt werden kann, dass eine Person, die Zugriff auf das E-Mail-Konto des Empfängers hatte, die Erklärung abgerufen hat – z.B. elektronische Lesebestätigungen²¹ oder das Versehen eines Textes mit einer (i.d.R. einfachen) elektronischen Signatur des Empfängers über Signatur-Dienstleister wie z.B. DocuSign. Selbst eine händische Eingangsbestätigung des Empfängers (ggf. auf Aufforderung des Erklärenden) ist bei der Korrespondenz über E-Mail deutlich einfacher einzuholen als im Schriftverkehr. Auch eine Übermittlung der Erklärung über eine Webseite mit so genanntem Zwangsdownload kommt in Betracht. Damit hat es die erklärende Partei durch adäquate Gestaltung und Sicherung der Erklärungsprozesse in der Hand, einen Beweis des ersten Anscheins für den Zugang der Erklärung zu erhalten,²² der dem Anscheinsbeweis für Einschreiben mit Rückschein entspricht²³ und sich i.d.R. auch auf den Inhalt der Erklärung erstreckt.²⁴

Vor dem Hintergrund dieser Vorteile elektronischer Erklärungen ist es nachvollziehbar, dass der Gesetzgeber in der Abkehr von der Schriftform eine erhebliche Erleichterung für die Parteien eines Gewerberaummietvertrags sieht. Allerdings sind mit dem Wechsel zur Textform einige Rechtsunsicherheiten verbunden, wie ich im Folgenden zeigen werde.

IV. Formgerechte Erklärung in Textform

1. Legaldefinition der Textform

Die Textform hat nach § 126b S. 1 BGB drei Voraussetzungen: Erstens muss die Erklärung lesbar sein, zweitens ist die Person des Erklärenden zu nennen und drittens ist die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger abzugeben.

a) Lesbare Erklärung

Das Erfordernis der Lesbarkeit ist erfüllt, wenn die Erklärung in einem verkörperten Text erfolgt. Nicht ausreichend ist somit die Verwendung von Emojis, z.B. einem „Daumen hoch“-Zeichen.²⁵ Zwar mag diese Abgrenzung zu einem lesbaren „o.k.“ in Einzelfällen willkürlich erscheinen. Dennoch sind textlich vermittelte Kürzel regelmäßig aussagekräftiger und weniger interpretationsoffen als Emojis (z.B. ein lachender Smiley). Auch die mit dem zunehmenden Einsatz von Transkriptions-Software in Zukunft evtl. häufiger eingesetzte Erklärung in Videoformat mit enthaltener Transkription des gesprochenen Wortes genügt nicht der Textform. Denn die Erklärung erfolgt dort in einer Audiospur; die Transkription nimmt lediglich unterstützende Funktion ein und kann von der mündlichen Erklärung abweichen. Davon abgesehen soll die Textform als vereinfachte Variante der Schriftform dem Empfänger ersichtlich die Möglichkeit eröffnen, den Text in der dem Empfänger eigenen Geschwindigkeit zu lesen und zu verstehen, ggf. auch konkrete Textpassagen zielgenau noch einmal durchzulesen. Diese Möglichkeit fehlt bei audiovisuellen Inhalten.

²¹ Zu Lesebestätigungen siehe BGH MMR 2022, 288 – Fatburner-Kapseln, Rn. 14; BGH MMR 2014, 270 Rn. 10.

²² Zu Übermittlungs-, Eingangs- oder Lesebestätigungen LSG Sachen BeckRS 2023, 39454, Rn. 36.

²³ Hierzu BeckOGK-BGB/*Gomille*, § 130 Rn. 132 f. m.w.N.

²⁴ LSG Sachen BeckRS 2023, 39454, Rn. 40;

²⁵ Für die vereinbarte Schriftform wohl a.A. OLG München NJW 2025, 589, Rn. 57 ff.

b) Identität des Erklärenden erkennbar

Eine Erklärung ist nur dann in Textform gehalten, wenn sie die Person des Erklärenden erkennen lässt. Dabei ist unerheblich, an welcher Stelle in der Erklärung die Person genannt wird.²⁶ Der Nennung der Person des Erklärenden kommt – anders als bei der Schriftform – keine Abschlussfunktion zu. Ausreichend ist es deshalb bspw., wenn sich die Identität des Erklärenden aus der Kopfzeile oder dem Inhalt eines Schreibens²⁷ bzw. aus der E-Mail-Adresse ergibt. Ebenso wie bei der Schriftform genügt es, wenn die erklärende Person aufgrund bestehender Beziehungen identifizierbar ist, so dass auch die Angabe eines Vor- oder Spitznamens ausreichen kann.²⁸ Deshalb kann es auch ausreichend sein, wenn der Erklärende nur durch eine Nummer oder einen Kontonamen identifiziert wird, z.B. bei namenslosen Erklärungen mittels Textnachrichten, über Messenger-Dienste oder Direktnachrichten über soziale Netzwerke. Voraussetzung ist aber, dass die Empfängerin die Erklärung einer bestimmten natürlichen Person zuordnen kann, insbesondere aufgrund einer bereits zuvor bestehenden Kommunikationsbeziehung.

Erfolgt die Erklärung durch einen Stellvertreter, so ergibt sich aus dem Wortlaut des § 126b S. 1 BGB, dass die Person des Erklärenden zu nennen ist, nicht der Name des Vertretenen. Zu berücksichtigen ist ferner der Vollständigkeitsgrundsatz: Da alle wesentlichen Vertragselemente in Textform festzuhalten sind, muss jedenfalls im ursprünglichen Vertrag neben dem Namen des Erklärenden auch die Vertragspartei als vertretene Person genannt werden.

Die Stellvertretung ist gemäß § 164 Abs. 1 BGB grundsätzlich offenzulegen. Nach der Rechtsprechung des BGH genügt es für die Offenlegung, wenn sich der Name des Erklärenden und der Name der Vertragspartei in einem Dokument unterscheiden.²⁹ Die Schriftform soll nach dieser Rechtsprechung freilich nicht eingehalten sein, wenn mit dem Vertrag eine Personenmehrheit verpflichtet wird oder mehrere Personen gemeinsam vertretungsberechtigt sind (z.B. Eheleute, Erbengemeinschaft, GbR, juristische Personen etc.) und nur eine Vertragspartnerin bzw. ein Organmitglied als Aussteller der Urkunde fungiert.³⁰ Da grds. alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde zu zeichnen hätten, müsse aus der Urkunde hervorgehen, dass die Ausstellerin den Mietvertrag auch mit Wirkung für die anderen Personen bzw. Organmitglieder unterschreibe, weil ansonsten der Zeitpunkt des Vertragsschlusses unklar sei.³¹ Sicherheitshalber sollte deshalb auch unter Geltung der Textform die Erklärung entweder den Namen aller Vertragsparteien bzw. Organmitglieder enthalten oder in die Erklärung aufgenommen werden, dass der Erklärende im Namen all dieser Personen agiert.

Nach Rechtsprechung und herrschender Lehre ist der Stellvertreter bei der Schriftform auch befugt, mit dem Namen der vertretenen Person zu unterzeichnen, ohne die Stellvertretung zu kennzeichnen.³² Im Falle der gesetzlich angeordneten Schriftform überzeugt diese Auffassung zwar nicht, weil durch die Unterzeichnung mit einem fremden Namen die Identitätsfunktion

²⁶ MüKo-BGB/*Einsele*, § 126b Rn. 7; *Grüneberg/Ellenberger*, § 126b Rn. 4.

²⁷ *BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn*, § 126b Rn. 12.

²⁸ BT-Drs. 14/4987, 20; *BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn*, § 126b Rn. 14.

²⁹ BGH NJW 2010, 1453 Rn. 16; BGH NJW 2007, 288 Rn. 23.

³⁰ BGH NJW 2002, 3389 (3391); BGH NJW 2004, 1103; BGH NJW 2008, 2178 Rn. 25; BGH NJW 2010, 1453 Rn. 17 ff.; BGH berechnigte Kritik bei *BeckOGK-BGB/Harke*, § 550 Rn. 35; *Lammel*, jurisPR-MietR 6/2013 Anm. 2.

³¹ BGH NJW 2008, 2178 Rn. 25.

³² BGH NJW 1966, 1069 (1070); *Grüneberg/Ellenberger*, § 126 Rn. 9; *Neuner*, BGB AT § 44 Rn. 29; *Bork*, BGB AT Rn. 1413.

untergraben wird.³³ Die Textform dient hingegen nicht dem Beweis. Deshalb genügt die Angabe der natürlichen Person, der die Erklärung zuzurechnen ist, auch wenn die Abgabe der Erklärung durch einen Stellvertreter erfolgt. Wie bei der Schriftform ist aber – jedenfalls sofern es sich um eine Willenserklärung handelt – eine natürliche Person als Erklärende zu benennen.³⁴ Ziel der Namensnennung gemäß § 126b S. 1 BGB ist es, die für die Erklärung verantwortliche natürliche Person auch innerhalb eines Unternehmens identifizieren zu können, um eine Überprüfung (bspw. hinsichtlich der Echtheit der Erklärung oder evtl. vorhandener Willensmängel) zu ermöglichen. Aussagen in der Literatur, der Erklärende könne auch durch individualisierte Funktionsbezeichnungen, z.B. „Vermieter“ kenntlich gemacht werden,³⁵ sind vor diesem Hintergrund mit Vorsicht zu genießen: Dies gilt bei der Textform nur, sofern hierdurch auf eine natürliche Person verwiesen wird. Mangels Unterschrift ließe sich die Identität des Erklärenden anderenfalls nicht ermitteln.

Fehlt der Person, die die Erklärung in Textform abgibt, die nach § 164 Abs. 1 BGB erforderliche Vertretungsmacht, so beeinträchtigt dies zwar nicht die Form des §§ 550, 578 Abs. 1 S. 2, 126b BGB, aber die Wirksamkeit der Erklärung.³⁶ Mit anderen Worten ist bei fehlender Vertretungsmacht nicht nur die Befristungsabrede des Mietvertrags, sondern der gesamte Mietvertrag unwirksam.

c) Abgabe auf dauerhaftem Datenträger

Die Erklärung ist ferner auf dauerhaftem Datenträger abzugeben. Die Legaldefinition des dauerhaften Datenträgers in § 126b S. 2 BGB dient der Umsetzung von Art. 2 Nr. 10 Verbraucherrechte-RL (VRRRL) und soll Gegenstände umschreiben, die geeignet sind, die Erklärung in Textform zu verkörpern. Gedacht ist insbesondere an Papier, E-Mails sowie elektronische Speichermedien wie USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Festplatten.³⁷ Der Wortlaut des § 126b S. 2 BGB spricht von einem Medium, das „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 geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben“. Im Kontext der VRRRL dient die Definition insbesondere der Abgrenzung von unspezifischen Informationen, die auf Webseiten übermittelt werden. Nicht erforderlich ist deshalb, dass die Erklärung einen spezifischen Adressaten benennt. Vielmehr genügt es, wenn der Datenträger prinzipiell die Eignung aufweist, (auch) individuelle Kommunikation dauerhaft zu verkörpern. Dabei zeigt das Beispiel der E-Mail, dass die Erklärung auf Seiten des Erklärenden und auf Seiten der Empfängerin auf unterschiedlichen Speichermedien gespeichert werden kann. Es ist nicht erforderlich, das Speichermedium an sich zu übermitteln.

Eine Eignung, die Erklärung unverändert wiederzugeben, besitzt der Datenträger bereits dann, wenn die Erklärung vom Erklärenden nach der Übermittlung nicht mehr verändert werden kann. Demgegenüber scheitert eine Erklärung auf dauerhaftem Datenträger nicht daran, dass nach der Übermittlung eine Änderung des Dokuments durch die Erklärungsempfängerin möglich ist (z.B. durch Überschreiben des per E-Mail übermittelten pdf-Dokuments). Denn die Textform hat

³³ Zur Schriftform siehe MüKo-BGB/*Einsele*, § 126 Rn. 13.

³⁴ *Grüneberg/Ellenberger*, § 126b Rn. 4, § 126 Rn. 9; MüKo-BGB/*Einsele*, § 126b Rn. 7; *Artz/Brinkmann*, NJW 2025, 1 (3); a.A. *Staudinger/Hertel*, BGB § 126b Rn. 30; *Erman/Arnold*, § 126b Rn. 5.

³⁵ *Erman/Arnold*, § 126b Rn. 5; *Jauernig/Mansel*, § 126b Rn. 2.

³⁶ BGH NJW 2015, 2034 Rn. 24.

³⁷ Erwägungsgrund 23 VRRL.

keine Beweisfunktion, sondern soll lediglich der Adressatin die dauerhafte Dokumentation ermöglichen.

d) Erkennbarkeit des Abschlusses der Erklärung

Anders als die frühere Fassung der Norm erfordert der Wortlaut des § 126b BGB seit dem 13.6.2014 nicht mehr, dass „der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht“ wird.³⁸ Der Gesetzgeber ging freilich im Zuge der Neufassung der Legaldefinition im Jahr 2013 davon aus, dass mit der Änderung des Wortlauts keine inhaltliche Änderung verbunden sei.³⁹ In der Literatur plädieren deshalb zahlreiche Stimmen für ein Beibehalten des Abschlusserfordernisses.⁴⁰ Nur wenn das Ende der Erklärung kenntlich gemacht werde, handele es sich tatsächlich um eine Erklärung und könne das Stadium des Entwurfs von einer Erklärung mit Rechtsbindungswillen abgegrenzt werden.⁴¹

Diese Argumentation überzeugt nicht. Beim E-Mail-Austausch im unternehmerischen Verkehr dürfte nahezu jede Mail mit einer Signatur versehen sein, die theoretisch den Abschluss der Erklärung kennzeichnet. Die Signatur sagt freilich nichts darüber aus, ob die E-Mail mit oder ohne Rechtsbindungswillen verfasst wurde. Versehentlich zu früh versandte und deshalb unvollständige E-Mails werden ebenfalls automatisch mit einer Signatur versehen. Auch bei Erklärungen, die auf anderen dauerhaften Datenträgern erstellt werden (z.B. bei Erklärungen auf Papier), dürfte eine Abschlusserklärung im unternehmerischen Verkehr regelmäßig automatisiert erfolgen und sich als funktionslose Förmerei erweisen, auf die gut verzichtet werden kann.⁴² Im Übrigen ist bei mündlichen Erklärungen vollkommen unumstritten, dass der Tatbestand der Erklärung und der Rechtsbindungswille nicht von einem Hinweis des Erklärenden abhängen, er habe jetzt alles gesagt. Selbst bei der gewillkürten Schriftform kann nach herrschender Auffassung auf die Unterschrift verzichtet werden.⁴³ § 126b BGB enthält kein Argument dafür, weshalb dies bei der Textform anders sein sollte. Bei erkennbar unvollständigen Erklärungen kann es demgegenüber am Tatbestand einer Willenserklärung fehlen.

2. Übertragbarkeit der Rechtsprechung zur Schriftform

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH folgt aus der bisher auch für Gewerbemietverträge geltenden Schriftform nach § 550 BGB, dass sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (Vollständigkeits- und Einheitlichkeitsgebot).⁴⁴ Diese Rechtsprechungsgrundsätze gelten nach der Gesetzesänderung für Gewerbemietverträge nur noch teilweise fort.

³⁸ Erman/*Arnold*, § 126b Rn. 8; Soergel/*Meier/Wolz*, § 126b Rn. 15; BeckOGK-BGB/*Harke*, § 550 Rn. 25.

³⁹ BT-Drucks. 17/12637, S. 44.

⁴⁰ MüKo-BGB/*Einsele*, § 126b Rn. 8; Grüneberg/*Ellenberger*, § 126b Rn. 5; Jauernig/*Mansel*, § 126b Rn. 2; BeckOGK-BGB/*Primaczenko/Frohn*, § 126b Rn. 23; Schmidt-Futterer/*Lammel*, § 550 Rn. 87.

⁴¹ MüKo-BGB/*Einsele*, § 126b Rn. 8; BeckOGK-BGB/*Primaczenko/Frohn*, § 126b Rn. 23; Grüneberg/*Ellenberger*, § 126b Rn. 5.

⁴² Im Ergebnis wie hier Erman/*Arnold* Rn. 8; BeckOGK-BGB/*Harke* § 550 Rn. 25.

⁴³ MüKo-BGB/*Einsele*, § 127 Rn. 11; Fritz/*Geldmacher/Leo/Geldmacher*, § 3 Rn. 34.

⁴⁴ Statt aller BGH NJW 2020, 1507 Rn. 19 ff.

a) Vollständigkeitsgrundsatz

Nach allgemeinen Grundsätzen erstrecken sich gesetzliche Formvorschriften auf den gesamten Vertrag mit allen Haupt- und Nebenabreden, die seinen Inhalt bestimmen,⁴⁵ einschließlich späterer Nachtrags-, Zusatz- und Änderungsvereinbarungen,⁴⁶ sofern es sich nicht lediglich um Erklärungen handelt, die den Inhalt des Vertrags näher erläutern sollen, ohne diesen zu modifizieren.⁴⁷ Für den Mietvertrag wesentlich sind insbesondere, aber nicht ausschließlich, die Bezeichnung des Mietgegenstands, die Miethöhe sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses.⁴⁸ Diese Elemente müssen aus den formgebundenen Erklärungen heraus zumindest bestimmbar sein.⁴⁹ Formprobleme im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Mietvertrag werden künftig unter dem Textformgebot ebenso wie bisher unter dem Schriftformgebot bestehen. Dies betrifft z.B. die unzureichende Bestimmung der Vertragsparteien, des Mietobjekts bzw. des Mietbeginns,⁵⁰ die nicht adäquate Einbeziehung von Anlagen sowie Widersprüche im Vertragstext, die sich nicht zweifelsfrei im Wege der Auslegung beseitigen lassen.

Nach bisherigem Recht bestand zudem ein erhebliches Risiko, dass nachträgliche Vereinbarungen nicht in Schriftform getroffen werden und den gesamten Vertrag mit dem Formmangel „infizieren“.⁵¹ So führte etwa eine nicht schriftlich vereinbarte Mieterhöhung um monatlich 20.- EUR zur Möglichkeit der ordentlichen Kündigung des Laufzeitvertrags.⁵² Diese Gefahr wird durch die Absenkung des Formerfordernisses reduziert. Denn nunmehr können Änderungen „auf kurzem Dienstweg“, z.B. per E-Mail, vorgenommen werden, ohne die gesamte Befristungsabrede zu Fall zu bringen.⁵³ Mündliche Änderungsvereinbarungen sind freilich weiterhin toxisch für die Befristung des Mietverhältnisses.

b) Einheitlichkeitsgrundsatz

Nicht auf die neue Gesetzeslage übertragen lässt sich der von der Rechtsprechung befürwortete Einheitlichkeitsgrundsatz,⁵⁴ wonach sich die Vereinbarung beider Parteien entweder aus einer von beiden Parteien unterzeichneten einheitlichen Urkunde ergeben muss oder (bei „verstreuten“ Bedingungen) eine zweifelsfreie Verknüpfung der einzelnen Vertragsbestandteile im Wege einer gedanklichen Verbindung erforderlich ist. Ergibt sich (im letzteren Fall) der Zusammenhang mehrerer Schriftstücke aus einer Bezugnahme, so ist nach bisheriger Rechtsprechung erforderlich, dass vom Änderungs- bzw. Zusatzvertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen wird, mit denen die der Schriftform unterliegenden vertraglichen Vereinbarungen vollständig erfasst sind. Insbesondere müssen Änderungsvereinbarungen zur Erhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen auführen und

⁴⁵ BGH NZM 1999, 761 (762); BGH NJW 2005, 884 (885); BGH NZM 2006, 104 (105); mietvertragliche Beispiele bei BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 42 ff.

⁴⁶ BGH NZM 1999, 761 (762); BGH NZM 2006, 104 (105); BGH NZM 2016, 98, Rn. 14 ff.

⁴⁷ BGH NZM 1999, 761 (762); BGH NJW 2005, 884 (885); BGH NZM 2006, 104 (105).

⁴⁸ BGH NJW 2020, 1507 Rn. 19 ff.

⁴⁹ BGH NJW 2006, 139 Rn. 18; BGH NJW 2008, 2178 Rn. 22 f.

⁵⁰ Hofele, NZM 2024, 363 (366).

⁵¹ Fritz/Geldmacher/Leo/Geldmacher, § 3 Rn. 51; Artz/Brinkmann, NJW 2025, 1 (2).

⁵² BGH NZM 2016, 98, Rn. 14 ff.

⁵³ Artz/Brinkmann, NJW 2025, 1

⁵⁴ So auch Grüneberg/Ellenberger, § 126b Rn. 3; Arnold, Die Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaummieta, 2024, abrufbar unter datenbank.mietgerichtstag.de.

erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags bleiben soll.⁵⁵

Diese Rechtsprechung stützt sich auf den in § 126 Abs. 2 S. 1 BGB enthaltenen Grundsatz der Urkundeneinheit. Danach muss bei einem Vertrag die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen (sofern nicht mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden, bei denen jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde zeichnet, § 126 Abs. 2 S. 2). Den Grundsatz der Urkundeneinheit kennt die Textform – schon mangels Urkunde – nicht. Allenfalls wäre es möglich, wie dies § 126a Abs. 2 BGB für die elektronische Form vorsieht, dass die Parteien ein gleichlautendes Dokument für die jeweils andere Vertragsseite elektronisch signieren. Aber auch eine solche Signatur – oder auch nur eine namentliche Abschlusserklärung – sieht die Textform nicht vor. Ebenso wie im Fall der vereinbarten Form (§ 127 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 1 Alt. 2 BGB) und der notariellen Sukzessivbeurkundung (§ 128 BGB) genügt nach dem Wortlaut der Norm ein Austausch von Angebots- und Annahmeerklärung.⁵⁶ Auch aus der unionsrechtlichen Prägung des Begriffs des dauerhaften Datenträgers ergibt sich kein Gebot einer einheitlichen Urkunde.⁵⁷

Teilweise wird dennoch für eine Aufrechterhaltung des Einheitlichkeitsgrundsatzes plädiert.⁵⁸ Hierfür lässt sich die Gegenäußerung der Bundesregierung auf die Stellungnahme des Bundesrates im Gesetzgebungsverfahren des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes heranziehen. Die Bedenken des Bundesrats, die Veränderung zur Textform führe zu erheblicher Rechtsunsicherheit,⁵⁹ hielt die Bundesregierung für unbeachtlich. Eine nähere Regelung sei nicht erforderlich, „insbesondere deshalb, weil für Vertragsschlüsse in Textform die Regelungen über den Vertragsschluss in Schriftform (vergleiche § 126 Absatz 2 BGB) entsprechend angewendet werden können“.⁶⁰ Es zeugt von einem interessanten Verständnis der Methodenlehre, wenn der Gesetzgeber eine *bewusste* Regelungslücke mit dem Argument bestehen lässt, die Lücke könne durch Analogie geschlossen werden – obgleich eine Analogie bekanntlich das Bestehen einer *planwidrigen* Regelungslücke voraussetzt.

Lässt man diesen Aspekt beiseite und fragt sich, ob bei § 126b BGB eine vergleichbare Interessenlage wie bei §§ 126, 126a BGB vorliegt, ist das Ergebnis nicht eindeutig. Anders als die Schriftform und die elektronische Form ist die Textform weder dazu geeignet, die erklärenden Parteien vor Übereilung zu warnen, noch kommt ihr eine beweissichernde Funktion zu.⁶¹ Allerfalls die Interessen der Parteien an einer Klarheit der getroffenen Vereinbarungen durch deren Dokumentation werden durch die Textform gewahrt. Es stellt sich die Frage, ob dieses Klarheitsinteresse für eine entsprechende Anwendung der §§ 126 Abs. 2 S. 2, 126a Abs. 2 BGB genügt. Dagegen spricht, dass der Gesetzgeber selbst bei der (gegenüber der Textform

⁵⁵ BGH NJW 2004, 2962 (2963); BGH NJW 2008, 2178 Rn. 21.

⁵⁶ BeckOGK-BGB/Harke, § 550 Rn. 26; Artz/Brinkmann, NJW 2025, 1 (4).

⁵⁷ EuGH, ECLI:EU:C:2016:842 – *Home Credit Slovakia*, Rn. 33 f.; der EuGH folgert allerdings aus dem in der Verbraucherkreditrichtlinie enthaltenen Gebot der klaren und prägnanten Unterrichtung der Verbraucher, dass Querverweise auf die verschiedenen Informationsdokumente klar und prägnant zu erfolgen haben.

⁵⁸ *Barcaba*, Bürokratieentlastungsgesetz IV – Textform ersetzt künftig Schriftform in Gewerbemietverträgen, 7.11.2024, <<https://www.twobirds.com>>; *Ehrmann*, Textform statt Schriftform bei Gewerberaummietverträgen, 7.11.2025, <<https://www.menoldbezler.de>>; Lentfer/Behrens, Ersetzung der Schriftform bei Gewerberaum-mietverträgen durch die Textform – Auswirkungen auf die Praxis, 12.2024, <<https://www.noerr.com>>.

⁵⁹ BT-Drs. 20/11306, 146.

⁶⁰ BT-Drs. 20/11306, 165.

⁶¹ Ebenso *Arnold*, Die Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaummieta, 2024, abrufbar unter datenbank.mietgerichtstag.de.

strikteren) vertraglich vereinbarten Schriftform bzw. vertraglich vereinbarten elektronischen Form im Zweifel aufeinander bezogene Willenserklärungen genügen lässt und keine einheitliche Erklärung fordert (§ 127 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 S. 1 Alt. 2 BGB).⁶² Ganz praktisch gedacht ist nicht ersichtlich, was eigentlich gewonnen wäre, wenn die Adressatin eines Angebots den ihr zugesandten Vertragstext noch einmal im Anhang ihrer E-Mail an den Offerenten zurücksenden müsste, anstatt schlicht mit „ja“ auf das Angebot zu antworten.⁶³ Insbesondere bestünde auch keine Gewähr dafür, dass dieser, der Annahme beigefügte, Vertragstext mit dem im Antrag enthaltenen Vertragstext übereinstimmt.

Für eine entsprechende Anwendung der §§ 126 Abs. 2 S. 2, 126a Abs. 2 BGB spricht allerdings, dass die Parteien gezwungen wären, einen einheitlichen Vertragstext zu entwerfen und ihre Vereinbarungen in einem zentralen Dokument festzuhalten. Damit könnten Unklarheiten vermieden werden, die aus aufeinander Bezug nehmenden, aber voneinander abweichenden Erklärungen resultieren. Eine Analogie schafft freilich auch die Gefahr, dass rechtsunkundige Parteien mangels ausdrücklicher Regelung in § 126b BGB Verträge durch Antrag und Annahme schließen, die sich aufgrund analoger Anwendung der §§ 126 Abs. 2 S. 2, 126a Abs. 2 BGB als formunwirksam erweisen. In der Gesamtschau sprechen deshalb die besseren Argumente dafür, auf eine entsprechende Anwendung der §§ 126 Abs. 2 S. 2, 126a Abs. 2 BGB zu verzichten.⁶⁴ Ein Vertragsschluss in Textform ist somit grundsätzlich durch den Austausch von Angebots- und Annahmeerklärung möglich.

c) Vollständigkeitsvermutung und -klauseln

Mietverträge enthalten regelmäßig eine sog. Vollständigkeitsklausel, die bestätigen soll, dass der Vertragstext alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen enthält und mündliche Nebenabreden nicht bestehen („Weitere Vereinbarungen und Zusagen sind nicht getroffen“; „Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen“).⁶⁵ Nach ständiger Rechtsprechung wiederholen solche Klauseln lediglich die gesetzliche Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der (Mietvertrags-)Urkunde und sind daher sowohl als Individualvereinbarung als auch in AGB wirksam und zulässig, solange die Klausel nicht den Anschein einer unwiderlegbaren Vermutung begründet.⁶⁶ Denn die gesetzliche Vermutung der Vollständigkeit einer in Schriftform errichteten Urkunde kann widerlegt werden, woran auch eine Vollständigkeitsklausel nichts zu ändern vermag.⁶⁷ Nach der Rechtsprechung lässt sich einer Vollständigkeitsklausel zudem in der Regel nicht die Vereinbarung entnehmen, dass vor Errichtung der Vertragsurkunde getroffene Absprachen keine Wirkung mehr haben sollen.⁶⁸ Es handele sich lediglich um die Feststellung der Tatsache der Vollständigkeit, nicht um eine Aufhebungsvereinbarung.⁶⁹

Unter Geltung der Textform stellt sich die Lage anders dar. Mangels des Vorliegens einer einheitlichen Urkunde ist unklar, ob auch der in Textform errichtete Vertragstext vom Genuss

⁶² Zum Vertragsschluss per Briefwechsel siehe BGH NJW 2001, 221 (223); BeckOK BGB/Wendtland, BGB § 127 Rn. 3.

⁶³ BeckOGK-BGB/Harke, § 550 Rn. 26.

⁶⁴ Arnold, Die Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaummieta, 2024, abrufbar unter datenbank.mietgerichtstag.de.

⁶⁵ Staudinger/Hertel, § 127, Rn. 20.

⁶⁶ BGH NJW-RR 2000, 273 (274 f.); BGH NZM 2021, 507 Rn. 13; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 535 Rn. 115.

⁶⁷ Siehe nur BGH NJW 1981, 922 (923); BGH NJW 1985, 623 (630).

⁶⁸ BGH NZM 2021, 507 Rn. 14.

⁶⁹ BGH NZM 2021, 507 Rn. 14.

einer Vollständigkeitsvermutung profitiert.⁷⁰ Verneint man dies und einigen sich die Parteien – wie dies regelmäßig der Fall sein wird – auf einen einheitlichen Vertragstext, so wirkt eine Vollständigkeitsklausel nicht rein deklarativ, sondern konstitutiv für die Vermutung der Vollständigkeit des Vertragstextes. Eine solche Klausel ließe sich im Wege allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht wirksam vereinbaren. Denn erstens haben individuellen Vereinbarungen außerhalb des (scheinbar) einheitlichen Vertragstextes gemäß § 305b BGB Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Zweitens fällt die Klausel unter das Klauselverbot des § 309 Nr. 12 lit. b BGB, wonach eine Bestimmung unwirksam ist, durch die der Verwender die Beweislast zum Nachteil des anderen Vertragsteils ändert, indem er den anderen Vertragsteil bestimmte Tatsachen bestätigen lässt. Dieses Klauselverbot findet zwar auf die Gewerberaummieta keine unmittelbare Anwendung (§ 310 Abs. 1 S. 1 BGB), doch kommt dem Verbot auch im unternehmerischen Verkehr Indizwirkung zu.⁷¹ Es ist deshalb sinnvoll, die Vollständigkeit des einheitlichen Vertragstextes jeweils individuell zu vereinbaren, um vom Anscheinsbeweis zu profitieren.

3. Zwischenergebnis: Konsequenzen der Formabsenkung

Konsequenz des § 578 Abs. 1 S. 2 BGB n.F. ist es somit, dass zwar weiterhin alle wesentlichen Elemente des Mietvertrags textlich zu dokumentieren sind, dies aber nicht mehr wie bisher in einer einheitlichen Urkunde oder einer einheitlichen Datei zu erfolgen hat.⁷² Auch der Austausch von Erklärungen im Wege eines nicht unterzeichneten Briefwechsels, des E-Mail-Verkehrs oder über die Chatfunktion eines Messengerdienstes ist möglich.⁷³ Hierdurch wird die Vertragsklarheit tangiert, da sich der Inhalt des Vertrages erst nach Sichtung des gesamten Kommunikationsverlaufs bestimmen lässt.⁷⁴ Auch mögen Willensmängel, versteckte Einigungsmängel und eine Vertretung ohne Vertretungsmacht bei einer Erklärung in Textform häufiger auftreten als bei der dem Übereilungsschutz dienenden Schriftform.

Realistisch gesehen werden die Parteien bzw. die Vermieterin vor dem Abschluss eines Gewerbemietvertrags weiterhin ein Vertragsdokument ausarbeiten. Es ist sodann ausreichend, wenn die Annahme des Antrags auf einem gesonderten Datenträger mit Bezug zum Ausgangsdokument vorliegt.⁷⁵ Für die Einbeziehung weiterer Dokumente, insbesondere von Anlagen, sowie für die Änderung des Vertrages bedarf es einer gedanklichen Verbindung zum Ausgangsdokument (bzw., in den seltenen Fällen, in denen ein Ausgangsdokument nicht vorhanden ist, eine gedankliche Verbindung zum ursprünglichen Kommunikationswechsel). Unklar ist freilich, ob diese gedankliche Verbindung weiterhin textlich zu vermitteln ist. Mangels Einheitlichkeitsgebot sollte es auch ausreichen, wenn sich das Ausgangsdokument zweifelsfrei ermitteln lässt, bspw. durch eine Kette von E-Mails bzw. einen Chatverlauf⁷⁶ oder durch die Archivierung in einem für beide Parteien zugänglichen Dokumentenmanagement-System. Nicht ausreichend ist aus meiner Sicht das bloße Beifügen einer Anlage zu einer E-Mail, weil solche Anlagen von der Empfängerin leicht übersehen werden können. Die E-Mail sollte vielmehr ausdrücklich auf die Anlage verweisen. Schließlich ist das Beifügen einer Fortgeltungsklausel in eine Änderungsvereinbarung künftig zwar weiterhin sinnvoll. Das Fehlen eines expliziten

⁷⁰ Ablehnend BeckOGK-BGB/Harke, § 550 Rn. 72.

⁷¹ Siehe nur BGH NJW 2006, 47 Rn. 21 m.w.N.

⁷² BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 26.

⁷³ Artz/Brinkmann NJW 2025, 1 (4); zu § 127 BGB siehe OLG München NJW 2025, 589, Rn. 50 ff. m.w.N.

⁷⁴ BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 27; Artz, NJW-Editorial v. 31.10.2024, <https://rsw.beck.de/aktuell/daily/magazin/detail/der-mond-im-mietrecht>.

⁷⁵ BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 26.

⁷⁶ Hofele, NZM 2024, 363 (370).

Hinweises, dass die ursprünglichen Vereinbarungen fortbestehen sollen, führt aber mangels Einheitlichkeitsgebot nicht zum Entfallen der Befristungsabrede.⁷⁷

V. Formgerechter Zugang der Erklärung

1. Zugangserfordernis in Textform

Ist eine Erklärung formbedürftig, so ist die Form nicht allein bei Abgabe der Erklärung, sondern auch bei deren Zugang zu wahren. Nach der Rechtsprechung des BGH soll es allerdings für die nach § 550 BGB erforderliche „äußere Form“ der Schriftform genügen, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden i.S.d. § 126 Abs. 2 S. 2 BGB unterzeichnen, ohne dass ein Zugang dieser Urkunden beim jeweils anderen Vertragspartner erfolgt.⁷⁸ Allein die Existenz der die vertraglichen Regelungen dokumentierenden und unterzeichneten Urkunde sei entscheidend.⁷⁹ Diese Rechtsprechung ist bereits für die Schriftform wenig überzeugend. Sie kann jedenfalls nicht ohne Weiteres auf die Textform übertragen werden. Denn der BGH stützt seine Auffassung maßgeblich auf den Übereilungsschutz der Schriftform,⁸⁰ während der Textform gerade keine Warnfunktion zukommt. Aus dem Wortlaut des § 126b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB ergibt sich ferner eindeutig, dass dem Empfänger der Erklärung die Möglichkeit der Speicherung der Erklärung eröffnet werden muss. Verzichtet man im Rahmen des § 550 BGB auf dieses Erfordernis, wird die Textform ihrem Kern entkleidet. Anders als bei der Schriftform gibt es bei der Textform zudem nicht zwingend ein einheitliches Dokument, aus dem sich die Vertragsbedingungen ergeben.⁸¹ Eine adäquate Dokumentation für die Parteien und eine evtl. Erwerberin der Mietsache setzt deshalb voraus, dass die textgebundenen Erklärungen der Gegenseite zugehen.

2. Zugang elektronischer Willenserklärungen

Der Zugang einer Willenserklärung erfolgt bei Erklärungen unter Abwesenden, wenn die Erklärung in der erforderlichen Form so in den Machtbereich der Empfängerin verbracht wurde, dass jene die Möglichkeit der Kenntnisnahme erhält. Im Falle der Schriftform ist die Urkunde in den physischen Machtbereich des Empfängers zu verbringen, d.h. an den Empfänger selbst oder eine zum Empfang ermächtigte Person zu übergeben oder in den Briefkasten einzuwerfen. Erfolgt die Erklärung in Textform auf Papier oder wird – vollkommen anachronistisch – ein Speichermedium mit der Erklärung übergeben, so gelten diese für die Schriftform entwickelten Grundsätze auch für die Textform.

Erfolgt die Erklärung jedoch ohne Übergabe eines körperlichen Datenträgers, so ergeben sich aus der Formulierung des § 126b S. 2 Nr. 1 diffizile Auslegungsfragen. Nach dem Gesetzeswortlaut ist es erforderlich, dass dem Empfänger ermöglicht wird, die auf dem Datenträger befindliche Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist. Diese Vorgaben erfüllt eine E-Mails zweifellos. Aber auch Erklärungen auf Webseiten können grundsätzlich vom Empfänger im Wege von Downloads oder Screenshots gespeichert werden. Können also mit der Einführung der Textform Gewerberaummietverträge künftig z.B. über die Webseite eines

⁷⁷ Siehe bereits zur Schriftform die großzügige Rechtsprechung des BGH, NJW-RR 1992, 654 (655): Hinweis auf den Ursprungsvertrag und Überschrift als „Zusatzvereinbarung“.

⁷⁸ BGH NJW 2018, 1540 Rn. 22 ff.

⁷⁹ BGH NJW 2018, 1540 Rn. 24.

⁸⁰ BGH NJW 2018, 1540 Rn. 27.

⁸¹ Für die Aufgabe des Konzepts der „äußeren Form“ deshalb BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 27.

Immobilienvermittlungsportals geschlossen werden? Kann der Vertragsschluss mittels eines Dokumentenmanagement-Systems geschlossen werden, z.B. indem per E-Mail ein Hyperlink auf ein in der Cloud gespeichertes Vertragsdokument versandt wird, sofern dem Empfänger der Mail die Möglichkeit des Downloads des Dokuments eröffnet wird und/oder der Empfänger einen dauerhaften Zugang zum dem Dokumentenmanagement-System erhält?

Insofern gilt es, zwei Aspekte voneinander zu trennen: Erstens, der Zugang einer elektronischen Erklärung und zweitens, der Zugang dieser Erklärung unter Wahrung der Textform. Für den Zugang einer elektronischen Erklärung genügt es, wenn die Erklärung so in einen der Empfängerin zugeordneten Speicher geladen wird, dass eine Kenntnisnahme mittels Standardsoftware (Browser, Textverarbeitungsprogramme, E-Mail-Programm etc.) möglich ist und mit dieser gerechnet werden kann. So gehen Erklärungen, die im Arbeitsspeicher des vom Empfänger verwandten Endgeräts gespeichert und mittels des Bildschirms für den Adressaten wahrnehmbar gemacht werden, dem Empfänger in diesem Moment zu. Selbiges gilt, wenn die Datei, in der die Erklärung enthalten ist, von einem dem Empfänger nicht zugeordneten Speicherort auf ein diesem zugeordnetes Speichermedium übermittelt wurde. Der Eingang einer E-Mail auf dem designierten Mailserver⁸² der Adressatin begründet z.B. die Möglichkeit der Kenntnisnahme der Erklärung für den Empfänger. Nach der Rechtsprechung des BGH gehen E-Mails, die im unternehmerischen Geschäftsverkehr innerhalb der üblichen Geschäftszeiten auf dem Mailserver des Empfängers abrufbereit zur Verfügung gestellt werden, grundsätzlich in genau diesem Zeitpunkt zu.⁸³

Ist die Erklärung freilich nicht im Text der E-Mail, sondern in einem Anhang enthalten, so folgt aus dem Gelangen in den Machtbereich der Empfängerin nicht zwingend der Zugang der Erklärung: So warnt u.a. das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) vor der Öffnung eines E-Mail-Anhangs, wenn der Absender unbekannt ist bzw. der Text der E-Mail oder der Name der angehängten Datei merkwürdig erscheint.⁸⁴ In diesem Fall ist der Zugang der E-Mail nicht gleichbedeutend mit dem Zugang des der E-Mail beigefügten Anhangs.⁸⁵ Befinden sich die Parteien allerdings in Vertragsverhandlungen oder einer Vertragsbeziehung und wird der Erhalt der Erklärung erwartet, so ist die Virengefahr vernachlässigbar und das Öffnen eines E-Mail-Anhangs für den Adressaten zumutbar.⁸⁶ Keinen Zugang begründet schließlich der reine Erhalt eines Links, weil die Erklärung nicht im Link, sondern allenfalls am verlinkten Speicherort zugänglich ist.

Bedarf es nun des Zugangs in Textform, so ergibt sich aus § 126b S. 2 BGB die zusätzliche Voraussetzung des Zugangs der Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger. Es muss folglich dem Empfänger ermöglicht werden, die Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist und unverändert wiedergegeben werden kann. Dies ist stets dann der Fall, wenn die Erklärung tatsächlich auf einem der Empfängerin zugeordneten Speichermedium gespeichert wurde – z.B. nach Eingang einer E-Mail auf dem Mailserver der Empfängerin oder nach dem Download einer Datei von einem Sharehoster. Unklar ist freilich, ob es für den Zugang in Textform – dem Wortlaut der Norm entsprechend – genügt, wenn der Adressatin die Möglichkeit der Speicherung eingeräumt wurde, auch wenn sie die Erklärung de facto nicht auf einem ihr zugeordneten Speichermedium

⁸² Näher hierzu BGH NJW 2022, 3791 Rn. 24.

⁸³ BGH NJW 2022, 3791 Rn. 19 m.w.N. zum Streitstand.

⁸⁴ https://www.bsi.bund.de/DE/Themen/Verbraucherinnen-und-Verbraucher/Informationen-und-Empfehlungen/Onlinekommunikation/E-Mail-Sicherheit/e-mail-sicherheit_node.html.

⁸⁵ OLG Hamm, NJW 2022, 1822 Rn. 9.

⁸⁶ Hengstberger, NJW 2022, 1780 mit umfassenden Nachweisen zum Streitstand.

gesichert hat. Anders als beim Erhalt einer E-Mail müsste die Adressatin hier eigenständige Schritte unternehmen, um für die Speicherung der Erklärung Sorge zu tragen. Die Problematik ist im Europäischen Verbraucherrecht seit langem bekannt und war Gegenstand von drei EuGH-Entscheidungen, die ich im Folgenden kurz berichten möchte.

3. EuGH zur Informationserteilung auf dauerhaftem Datenträger

Wie ich bereits zuvor erläutert habe, entstammt der Begriff des dauerhaften Datenträgers ursprünglich dem europäischen Verbraucherprivatrecht. In diesem Kontext werden Unternehmer, die Verträge mit Verbrauchern schließen, dazu verpflichtet, bestimmte Informationen auf dauerhaftem Datenträger „zur Verfügung zu stellen“ (siehe etwa § 312f Abs. 1, Abs. 2 BGB). Ziel ist es, den Verbrauchern zu späterem Zeitpunkt einen Rückbezug auf diese „Informationen“ (die oftmals den Inhalt des Vertrags prägen) zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund dieses Normzwecks genügt nach ständiger Rechtsprechung des EuGH das Zurverfügungstellen von Informationen auf einer einfachen Webseite den Anforderungen an eine Informationsübermittlung auf dauerhaftem Datenträger nicht. Der dauerhafte Datenträger solle dieselben Funktionen wie die Übergabe eines Schriftstücks („Papierform“) erfüllen, d.h. dem Verbraucher müsse der „Besitz“ der Informationen garantiert werden.⁸⁷ Da herkömmliche Webseiten der Veränderung durch das sie betreibenden Unternehmen unterliegen, erfüllen sie die Anforderungen an einen dauerhaften Datenträger nicht.⁸⁸ Ausnahmsweise kommt nach der Rechtsprechung des EuGH allerdings eine Webseite als dauerhafter Datenträger in Betracht, wenn die Verbraucherin Zugriff auf einen personalisierten Bereich (d.h. auf ein Kundenkonto) hat und die Webseite die unveränderte Wiedergabe der gespeicherten Informationen ermöglicht. Hierfür muss jede Möglichkeit der einseitigen Änderung ihres Inhalts durch das Unternehmen oder durch einen mit der Verwaltung der Website betrauten Administrator ausgeschlossen sein.⁸⁹ Von Verbrauchern könne aber vernünftigerweise nicht erwartet werden, dass sie regelmäßig alle elektronischen Nutzerkonten abfragten, bei denen sie registriert sind.⁹⁰ Deshalb müsse die Unternehmerin von sich aus tätig werden und die Verbraucherin (z.B. per E-Mail) davon in Kenntnis setzen, dass neue Informationen auf der Website bereitgestellt wurden.⁹¹

4. Bedeutung für den Zugang in Textform i.S.d. § 126b

Obgleich die Textform ursprünglich im Kontext der Umsetzung des europäischen Verbraucherprivatrechts eingeführt wurde, hat sich § 126b BGB von diesen Ursprüngen emanzipiert. Ein Gleichlauf zwischen dem „Zurverfügungstellen“ von Informationen auf dauerhaftem Datenträger und dem Zugang von Willenserklärungen in Textform ist zwar naheliegend, aber unionsrechtlich nicht zwingend. Jedenfalls bei Willenserklärungen gegenüber Verbrauchern erfolgt aber der Zugang einer Willenserklärung in Textform nur dann, wenn die Erklärung so in den Speicherbereich der Verbraucherin gelangt ist, dass diese keine weiteren Schritte unternehmen muss, um die Erklärung dauerhaft zu speichern. Denn es wäre wenig überzeugend, für den Zugang von Willenserklärungen eine niedrigere Schwelle anzusetzen als für die Erfüllung reiner Informationspflichten.

⁸⁷ EuGH v. 5.7.2012 - C-49/11 – *Content Services*, Rn. 42. EuGH v. 25.1.2017 – C-375/15 – *BAWAG*, Rn. 42.

⁸⁸ EuGH v. 5.7.2012 - C-49/11 – *Content Services*, Rn. 50; s.a. EFTA-Gerichtshof, VersR 2010, 793 (Inconsult Anstalt/Finanzmarktaufsicht); BGH NJW 2010, 3566, Rn. 19 – *Holzhocker*; BGH NJW 2014, 2857, Rn. 19.

⁸⁹ EuGH v. 25.1.2017 – C-375/15 – *BAWAG*, Rn. 44.

⁹⁰ EuGH v. 25.1.2017 – C-375/15 – *BAWAG*, Rn. 49.

⁹¹ EuGH v. 25.1.2017 – C-375/15 – *BAWAG*, Rn. 50 f.

Unternehmern ist es eher zuzumuten, selbst für die Speicherung einer digital übermittelten Erklärung Sorge zu tragen. Auch im unternehmerischen Verkehr besteht jedoch das Risiko, dass mit einem Klick zur falschen Zeit die übermittelten Informationen nicht mehr zugänglich sind und der Dokumentationsfunktion der Textform nicht genüge getan wird. Deshalb spricht auch im unternehmerischen Verkehr viel dafür, einen Zugang von textgebundenen Willenserklärungen nur dann anzunehmen, wenn eine Speicherung im Machtbereich des Empfängers erfolgt ist. Auch hier stellt sich die Frage, wann ein Speicherort dem Machtbereich eines Unternehmens zugeordnet ist.

Rechtsprechung zum Zugang von Erklärungen in Textform gegenüber Unternehmern gibt es vornehmlich im Vergaberecht. Dort ist die Zuschlagsentscheidung eines Auftraggebers den unterlegenen Bietern nach § 134 Abs. 1 S. 1 GWB in Textform mitzuteilen, wobei dieses sog. Vorabinformationsschreiben gewisse Mindestinformationen enthalten muss. Öffentliche Auftraggeberinnen nutzen für ihre Ausschreibungen heutzutage vornehmlich Vergabeplattformen. Unternehmen müssen sich für die Abgabe eines Gebots bei der Vergabeplattform registrieren; oftmals bedarf es auch des Downloads eines Bedienportals, um das Gebot abzugeben und Nachrichten zum Vergabeverfahren abzurufen. Ob das Bereitstellen vergaberechtlicher Erklärungen im Vergabeportal für den Zugang in Textform ausreicht, ist umstritten. So genügt nach Auffassung der Vergabekammer Südbayerns die Bereitstellung der Information im Vergabeportal für eine Mitteilung in Textform nicht, und zwar auch dann nicht, wenn die unterlegene Bieterin eine E-Mail erhält, in der sie über die Existenz einer neuen Benachrichtigung im Vergabeportal informiert wird (sofern sich der E-Mail selbst die Mindestinformationen des Informationsschreibens nicht entnehmen lassen).⁹² Nach Auffassung anderer Vergabekammern hingegen hat der Bieter sich mit der Registrierung im Portal damit einverstanden erklärt, über das Vergabeportal Informationen zu erhalten, so dass das Konto im Vergabeportal als Machtbereich des Bieters anzusehen ist.⁹³

Meines Erachtens ist Vorsicht damit geboten, derartige Nutzerkonten ohne Weiteres als designierten Machtbereich des Empfängers anzusehen.⁹⁴ Wurde beispielsweise der Vertragsschluss über ein Immobilienportal vermittelt, bei dem sich beide Parteien registriert haben, so spricht nichts dagegen, wenn die auf den Abschluss des Mietvertrags gerichteten Erklärungen über ein solches Portal bereitgestellt werden. Im Zeitpunkt einer später angestrebten Vertragsänderung wird das Portal aber ggf. von einer der Parteien überhaupt nicht mehr genutzt. Wie das Beispiel der Vergabeportale zeigt, werden solche Nutzerkonten häufig nicht rein freiwillig eröffnet, sondern es bestehen wirtschaftliche oder technische Zwänge, die zur Errichtung des Kontos führen. Gegebenenfalls erfolgt auch nur eine einmalige Registrierung bei einem Portal, um auf Aufforderung des Erklärenden hin Zugang zu einer Erklärung oder zu Informationen zu erhalten. Damit ist freilich keine Bereitschaft verbunden, für jede künftige Kommunikation das betreffende Portal nutzen zu wollen.

Gerade Gewerbemietverträge eignen sich gut zur Illustration des Problems: Größere Unternehmen mieten typischerweise zahlreiche Mietobjekte von unterschiedlichen Vermieterinnen, die künftig voraussichtlich verschiedenste Dokumentenmanagementportale von unterschiedlichen Anbietern nutzen werden. Wären die Mieterinnen verpflichtet, die an sie gerichteten Erklärungen eigenständig aus unterschiedlichen Online-Portalen bzw. separat zu

⁹² Vergabekammer München v. 29.3.2019 – Z3-3-3194-1-07-03/19, Rn. 29 f. (juris).

⁹³ Vergabekammer Leipzig v. 28.7.2021 – 1/SVK/043-20, Rn. 82 (juris); Vergabekammer Saarland . v. 22.03.2021 - 1 VK 06/2020, Rn. 126 ff. (juris); Vergabekammer Münster, Beschluss vom 31.03.2021 - VK 1 - 09/21, Rn. 48 (juris).

⁹⁴ Überblick über den Streitstand bei BeckOGK-BGB/Gomille, § 130 Rn. 61.1.

installierender Bedien-Software abzurufen, würde dies die gewerblichen Mieterinnen übermäßig belasten.⁹⁵ Zwar ist ggf. ein automatisierter Abruf der Dokumente mittels API-Schnittstelle möglich. Mangels einer Anbieterpflicht zur Herstellung von Interoperabilität ist dies aber nicht gewährleistet. Oftmals wird der Zugang in Textform ohnehin daran scheitern, dass von Seiten des Erklärenden weiterhin eine Zugriffsmöglichkeit auf das Kundenkonto besteht und eine dauerhafte, unveränderte Speicherung zugunsten des Empfängers nicht gewährleistet ist. Schließlich lässt sich die Nutzung eines solchen Portals auch nicht im Wege von AGB vereinbaren, da hiermit eine unangemessene Benachteiligung der Gegenseite des AGB-Verwenders verbunden ist (vgl. die Indizwirkung des § 309 Nr. 6 BGB).⁹⁶

VI. Relevanz für Altverträge

Die Neuregelung gilt seit ihrem Inkrafttreten am 1.1.2025 für neu geschlossene Gewerberaummietverträge. Für Bestandsverträge sieht Art. 229 § 70 Abs. 1 S. 1 EGBGB eine Übergangsfrist bis einschließlich 1.1.2026 vor. Genügt der Ursprungsvertrag oder dessen bis zum 31.12.2024 getroffene Änderungsvereinbarung zwar nicht der Schriftform, wohl aber der Textform, so bleibt eine ordentliche Kündigung sowohl durch die Parteien als auch durch die Erwerberin der Mietsache bis zum 1.1.2026 möglich. Ab dem 2.1.2026 unterliegen auch Bestandsverträge lediglich der Textform, so dass eine Art „Heilung“ des Schriftformverstößes erfolgt, wenn zumindest die Anforderungen der Textform gewahrt wurden. Art. 229 § 70 Abs. 1 S. 2 EGBGB enthält eine Sonderbestimmung für den Fall, dass die Parteien während der Übergangsfrist die Änderung eines Bestandsvertrags vereinbaren. Mit der Änderungsvereinbarung wird der Vertrag als Ganzes der Neuregelung unterworfen, d.h. die Einhaltung der Textform ist sodann sowohl für die Änderungsvereinbarung als auch für alle zuvor getroffenen Vereinbarungen ausreichend.

VII. Best Practice-Vorschläge

Wie sollten Vermieter und gewerbliche Mieter mit der Absenkung des Formerfordernisses für befristete Gewerbemietverträge umgehen?

Es empfiehlt sich, die Vorzüge der Neuregelung zu nutzen und ein digitales Dokumentenmanagement-System für Mietverträge zu verwenden, welches den gesamten Lebenszyklus des Vertrags erfasst. Die im Schrifttum teilweise geäußerte Auffassung, die Parteien sollten rechtsgeschäftlich die Schriftform vereinbaren (oder jedenfalls den Vertrag in Schriftform schließen),⁹⁷ teile ich nicht. Erstens entspricht die rechtsgeschäftliche Schriftform nicht der gesetzlichen Schriftform, insbesondere bedarf es keiner einheitlichen Urkunde. Zweitens besteht das Risiko der Unwirksamkeit der Formnichtigkeit des gesamten Mietvertrags (§ 125 BGB), sofern nicht auf die Rechtsfolge des § 550 BGB verwiesen wird.⁹⁸ Drittens bleiben in AGB vereinbarte (einfache wie qualifizierte) Schriftformklauseln angesichts des Vorrangs

⁹⁵ A.A. Vergabekammer Münster, Beschluss vom 31.03.2021 - VK 1 - 09/21, Rn. 44 (juris): „Das Fortschreiten der Digitalisierung führt aber unweigerlich dazu, dass diese Kommunikationsmedien genutzt werden müssen [...]“.

⁹⁶ OLG Düsseldorf MMR 2015, 472 (474).

⁹⁷ BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 28.

⁹⁸ BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 28.

individueller (auch formloser) Vereinbarungen wirkungslos.⁹⁹ Viertens zwingt auch die rechtsgeschäftlich vereinbarte Schriftform zu Archivierung in Papier.

Stattdessen empfiehlt es sich, durch eine eindeutige Prozessdefinition und -optimierung die Klarheit der Kommunikation und den Zugang von Erklärungen sicherzustellen. Unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben ist es sinnvoll, den Abschluss einer jeden Erklärung kenntlich zu machen (wozu z.B. Grußformeln oder das Faksimile einer Unterschrift verwendet werden können). Es ist stets darauf zu achten, den Namen einer natürlichen Person aufzunehmen, die für die Erklärung verantwortlich zeichnet. Daneben sollte die vertretene Partei genannt werden. Zumindest bei Personenmehrheiten bzw. gemeinschaftlicher Vertretungsbefugnis ist ferner ein Hinweis darauf geboten, welche der Personen durch den Erklärenden vertreten werden.

Es empfiehlt sich, dass die Parteien weiterhin ein einheitliches Vertragsdokument erstellen.¹⁰⁰ Sinnvoll ist es, dieses Dokument durch eine individualvertragliche Vollständigkeitsvereinbarung zu ergänzen. Je nach Sachlage kann auch festgehalten werden, dass an zuvor (z.B. per einfacher E-Mail) getroffene Vereinbarungen nicht mehr zwischen den Parteien festgehalten werden soll. Eine solche Abrede fördert den Abgleich zwischen dem Vertragstext und vorvertraglichen bzw. mündlichen Absprachen. Nachträgliche Ergänzungen und Änderungen sollten sich explizit auf das Ausgangsdokument beziehen. Um Missverständnisse und unbeabsichtigt rechtsverbindliche Absprachen zu vermeiden, ist in der individuellen Korrespondenz stets zu verdeutlichen, ob sich die Erklärung noch auf das Verhandlungsstadium bezieht oder ob Rechtsbindungswille vorliegt.¹⁰¹ Bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Vertragsmanagement kann hier ggf. mit (automatisch eingefügten) E-Mail-Signaturen gearbeitet werden, in denen klargestellt wird, dass ein Rechtsbindungswille nur bei Nutzung bestimmter Formulierungen („rechtsverbindliche Erklärung“) oder Kommunikationskanäle (Abschluss über das Dokumentenmanagement-System) anzunehmen ist. Dass es einer guten Mitarbeiterschulung bedarf, versteht sich von selbst.

Schließlich sollten digitale Gestaltungsformen genutzt werden, um den Zugang elektronischer Erklärungen rechtssicher zu gestalten und zu dokumentieren. Hierfür zählen im E-Mail-Verkehr sowohl das Anfordern von Lesebestätigungen (mit Nachhaken im Falle unterlassener Bestätigung) als auch ggf. das Einrichten automatischer Eingangsbestätigungen. Gestaltungsformen wie Zwangsdownloads oder automatische Benachrichtigungen im Falle eines Dokumentenabrufs können genutzt werden. Sinnvoll kann auch die Nutzung von dritter Seite angebotener Signatur-Dienstleistungen sein. Dabei sollte allerdings darauf geachtet werden, dass der Dienstleister eine Speicherung beim Empfänger sicherstellt, z.B. durch Zwangsdownload oder zusätzlichen Versand per E-Mail.

VIII. Fazit

Das Formerfordernis des § 550 BGB für Laufzeitverträge ist seit jeher eine Anomalie im vertraglichen Schuldrecht. Das Schriftformgebot, welches dem Schutz des Erwerbers in Anbetracht der Bindung aus § 566 Abs. 1 BGB dienen soll, hat sich in vielen Fällen zu einem Reuerecht für die Parteien entwickelt. Durch den Wechsel zur Textform wird das Phänomen,

⁹⁹ Siehe nur BGH NJW 2017, 1017, Rn. 12 ff. m.w.N. Anderes gilt nur für die (eine Seltenheit darstellenden) konstitutiven Schriftformklauseln.

¹⁰⁰ Implizit auch BeckOGK-BGB/Harke § 550 Rn. 28; *FPS Law*, Schriftform vs. Textform – Der Albtraum geht weiter, 22.10.2024, <<https://fps-law.de>>.

¹⁰¹ *FPS Law*, Schriftform vs. Textform – Der Albtraum geht weiter, 22.10.2024, <<https://fps-law.de>>.

dass die Parteien Schriftformmängel suchen, um sich vorzeitig von einem unattraktiv gewordenen Mietvertrag zu lösen, freilich nur teilweise gemildert. Für zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses übersehene Formmängel (z.B. durch unzureichende Bestimmbarkeit der Parteien oder des Mietgegenstands bzw. nicht einbezogene Anlagen) dürfte sich kaum etwas ändern. Hinsichtlich späterer Vertragsänderungen bringt die Textform freilich durchaus eine Erleichterung, weil künftig auch eine E-Mail genügt, um den Vertrag formgerecht zu ändern, z.B. mit dem Ziel einer Mieterhöhung oder der Erweiterung des Mietvertrags um einen weiteren Raum.

Der mit der Formabsenkung einhergehende verringerte Übereilungsschutz für die Parteien ist meines Erachtens verkräftbar. Sicherlich hat die Schriftform des § 550 BGB die Wirkung, zur Klarheit des Vertragsschlusses und Vertragsinhalts beizutragen.¹⁰² Doch zeigen die Erfahrungen mit anderen Vertragstypen, dass die Parteien in der Regel in der Lage sind, für eine ausreichende Klarheit ihrer vertraglichen Vereinbarungen Sorge zu tragen. Auch der Schutz der Erwerberin wird durch die Gesetzesänderung m.E. ausreichend gewährleistet. Primäres Ziel des § 550 BGB ist es, den Inhalt des Zeitmietvertrags im Interesse Erwerberin zu dokumentieren – und genau dies ist es, was die Textform leistet. Die Nutzung elektronischer Erklärungen eröffnet zudem professionellen Vermietern die Option, den Lebenszyklus des Vertrages vollständig in einem Dokumentenmanagement-System zu dokumentieren und einer späteren Kaufinteressentin zum Zwecke der *due diligence* Zugang zu diesem Datenraum zu eröffnen.¹⁰³ Selbst wenn es an einem adäquaten Vertragsmanagement fehlt, können digitale Dokumente bereits durch klassische Suchoptionen in Dateimanagern oder E-Mail-Systemen aufgefunden und zugeordnet werden. Hinzu werden künftig zunehmend maßgeschneiderte KI-Systeme treten. Vor diesem Hintergrund erscheint die Neuregelung aus Perspektive der Erwerberin v.a. deshalb nachteilig, weil sich die Erwerberin künftig in einem Rechtsstreit mit dem Mieter nicht mehr auf die Beweiskraft einer Privaturkunde nach § 416 ZPO berufen kann.

Jede Rechtsänderung geht zunächst mit einer gewissen Rechtsunsicherheit einher. Für die Einführung des § 578 Abs. 1 S. 2 BGB n.F. gilt nichts Anderes.¹⁰⁴ Doch hätte der Gesetzgeber durch eine überlegtere Gesetzesbegründung für deutlich mehr Rechtssicherheit Sorge tragen können. So führt etwa die Begründung, auf die Textform finde § 126 Abs. 2 BGB entsprechende Anwendung, in die Irre. Auch die Problematik um den Zugang von Erklärungen in Textform war keineswegs unbekannt und hätte – ggf. sogar durch eine spezifische Regelung in § 578 BGB – adressiert werden können. Umso wichtiger ist es für die Vertragsparteien, durch eine rechtssichere Gestaltung von Prozessen und adäquate Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter künftig die Einhaltung der Textform in ihren Verträgen zu gewährleisten.

¹⁰² MüKo-BGB/Bieber, § 550 Rn. 2.

¹⁰³ Siehe hierzu BGH NZM 2023, 841 Rn. 22 ff.

¹⁰⁴ Artz/Brinkmann, NJW 2025, 1 (4).