



## Die Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaummiete

Prof. Dr. iur. Arnd Arnold, Diplom-Volkswirt

# Inhalt

- I. Einleitung
- II. Die bisherige Regelung des § 550 BGB
- III. Die Neuregelung durch das BEG IV
- IV. Grundlagen zur Textform
  1. Voraussetzungen
  2. Das Textformerfordernis beim Verbraucherbauvertrag und beim Maklervertrag
- V. Der Abschluss von Gewerberaummietverträgen in Textform
  1. Notwendigkeit eines einheitlichen Dokuments?
  2. Konkludente und mündliche Vertragsschlüsse?
- VI. Die Bedeutung von Schriftformklauseln
- VII. Das Übergangsrecht
- VIII. Fazit

## Die bisherige Regelung des § 550 BGB

Nach §§ 578 Abs. 1, 550 BGB bedürfen Gewerberaummietverträge, die für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, bislang der **Schriftform**. Andernfalls gilt der Mietvertrag für **unbestimmte Zeit**. Die **Kündigung** ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung zulässig.

- Die Regelung dient primär im Hinblick auf § 566 BGB dem **Schutz eines Erwerbers** der Mietsache, soll aber auch die ursprünglichen Mietvertragsparteien schützen.
- Voraussetzungen der Schriftform:
  - ➔ Die Parteien müssen alle wesentlichen Vertragsbestandteile (insb. Mietgegenstand, Miete, Dauer und Parteien des Mietverhältnisses) schriftlich niederlegen und diese Urkunde unterschreiben.
- Das Schriftformerfordernis gilt auch für **nachträgliche Vertragsänderungen**.
- **Problem:** Die Regelung ist **fehleranfällig** und kann in der Praxis auch zu einem **Reuerecht** der ursprünglichen Vertragsparteien führen.

## Die Neuregelung durch das Bürokratieentlastungsgesetz IV

### **§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume**

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

...

- Änderung von § 578 Abs. 1 S. 1 BGB und neuer § 578 Abs. 1 S. 2 BGB mit Wirkung vom 1.1.2025 durch das Vierte Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Mit der Neuregelung will der Gesetzgeber die Fälle einer Kündigung aufgrund eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis reduzieren.
- Keine Beschränkung des Kündigungsrechts auf den Erwerber der Mietsache.

## Die Voraussetzungen des Textformerfordernisses

Die Textform stellt von allen gesetzlich vorgesehenen Formen die geringsten Anforderungen. Ihr kommt vorrangig **Informations – und Dokumentationsfunktion** zu.

- Lesbare Erklärung
- Nennung der Person des Erklärenden, aber **keine Unterschrift**
- Abgabe der Erklärung auf einem **dauerhaften Datenträger** (Papier, Festplatte, USB-Stick,, Speicherkarte, CD-ROM, DVD, E-Mail etc.)
- Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder auf andere Weise (str.)

## Das Textformerfordernis beim Verbraucherbaupvertrag und beim Maklervertrag

- Nach **§ 650i Abs. 2 BGB** bedarf der **Verbraucherbaupvertrag** der Textform.
  - Die Frage des Vertragsschlusses hat bislang wenig Beachtung gefunden.
- Nach **§ 656a BGB** bedürfen **Maklerverträge** der Textform, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben.
  - Die Abgabe beider Vertragserklärungen auf einem Datenträger wird überwiegend nicht für erforderlich gehalten.
  - Möglich soll auch ein konkludenter Vertragsschluss bleiben, wenn die maßgeblichen Erklärungen in Textform abgegeben wurden.

## Der Abschluss von Gewerberaummietverträgen in Textform

**Problem:** Entsprechende Geltung des § 126 Abs. 2 BGB; Notwendigkeit eines Datenträgers mit beiden Erklärungen.

- Gegen eine Analogie sprechen die **Formzwecke**: § 126 Abs. 2 BGB beruht auf der Klarstellungs- und Beweisfunktion der Schriftform. Diese kommt der Textform aber nicht zu; sie hat lediglich Dokumentationsfunktion.
- Das Vorliegen eines einheitlichen Datenträgers bietet dem Erwerber keine größere Gewähr dafür, dass Mieter und Vermieter den Inhalt konsentieren.
- Da der Textform nicht nur die Beweisfunktion, sondern auch die Warnfunktion fehlt, erscheint es zweifelhaft, ob § 578 Abs. 1 BGB noch die ursprünglichen Vertragsparteien schützt.

## Der Abschluss von Gewerberaummietverträgen in Textform

### **BGH, Urteil vom 17.6.2015 – XII ZR 98/13, NJW 2015, 2648:**

Entspricht der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB, ist aber eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrags enthält, ist die Schriftform nach § 550 S. 1 BGB gewahrt (im Anschluss an Senat, NJW 2010, 1518 = NZM 2010, 319).

- Aus der Entscheidung lässt sich nicht ableiten, dass die Parteien einen Mietvertrag zunächst mündlich oder konkludent schließen und sodann dessen Inhalt in Textform fixieren können.
- Ebenso genügt es nicht, wenn lediglich das Angebot der Textform genügt und den gesamten Vertragsinhalt enthält.



## Schriftformklauseln

- **Konstitutive Schriftformklauseln**, die den Vertragsschluss von der Einhaltung der Schriftform abhängig machen, sind weiter möglich und gehen § 578 Abs. 1 BGB vor. Praktisch stellen sie jedoch die Ausnahme dar.
- **„Einfache“ Schriftformklauseln**, die für Vertragsänderungen die Schriftform vorschreiben, werden durch eine nachträgliche formwidrige Abrede der Parteien mitabbedungen. Damit gilt § 578 Abs. 1 BGB, sofern auch die Textform nicht eingehalten wurde..
- **„Doppelte“ Schriftformklauseln** sollen nach Auffassung des BGH nicht mit § 305b BGB vereinbar sein und sind damit ebenfalls wirkungslos.
- **Schriftformheilungsklauseln** hält der BGH bislang wegen des zwingenden Charakters des § 550 BGB auch im Hinblick auf die Vertragsparteien für unwirksam. Für § 578 Abs. 1 BGB kann das nicht mehr gelten. Das Kündigungsrecht muss im Hinblick auf die ursprünglichen Parteien des Mietvertrags abdingbar sein.

## Das Übergangsrecht (Art. 229 § 70 EGBGB)

1.1.2025

- § 578 Abs. 1 BGB n.F. tritt in Kraft und gilt für alle ab diesem Zeitpunkt geschlossenen Verträge.
- Auf **Altverträge** ist noch das bisherige Recht anzuwenden. Für Vertragsänderungen, die ab dem 1.1.2025 vereinbart werden, gilt aber bereits das neue Recht.

2.1.2026

- § 578 Abs. 1 BGB n.F. gilt auch für Altverträge in vollem Umfang.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Prof. Dr. iur. Arnd Arnold, Diplom-Volkswirt**

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Wirtschafts- und Steuerrecht

Universität Trier

arnolda@uni-trier.de

