

Newsletter 10/2026

Thema: Aktuelle Entwicklungen zur Textform bei der Geschäftsraummiete / Mietrecht

1. Einleitung

Zum 1. Januar 2025 wurde im Bereich der Geschäftsraummiete eine bedeutende gesetzliche Änderung eingeführt:

Die bisherige Schriftform für langfristige Mietverträge wurde durch die Textform ersetzt; vgl. § 578 Abs. 1 Satz 3 BGB. Ziel dieser Reform war es insbesondere, den digitalen Geschäftsverkehr zu erleichtern und die Anzahl der Kündigungen wegen formaler Schriftformfehler zu reduzieren.

Nach einem Jahr praktischer Anwendung zeigt sich jedoch, dass die Reform in der Praxis nicht nur Vorteile gebracht hat, sondern auch neue Unsicherheiten entstanden sind. Viele Marktteilnehmer reagieren vorsichtig und vereinbaren weiterhin freiwillig die Schriftform, obwohl das Gesetz nun die Textform vorsieht.

Diese Darstellung gibt einen strukturierten Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen, die praktischen Auswirkungen sowie Handlungsempfehlungen für die Vertragsgestaltung im Bereich der Geschäftsraummiete.

Grundlage sind aktuelle rechtliche Entwicklungen und Praxiserfahrungen aus dem ersten Jahr nach Einführung der Textform.

2. Was bedeutet Textform im Mietrecht?

Die Textform nach § 126b BGB bedeutet, dass eine Erklärung in lesbarer Form auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden muss, beispielsweise per E-Mail, PDF-Dokument oder sogar über Messenger-Dienste (letzteres strittig). Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht mehr erforderlich. Entscheidend ist lediglich, dass die Person des Erklärenden erkennbar ist und die Erklärung dauerhaft gespeichert werden kann.

Für die Geschäftsraummiete bedeutet dies, dass langfristige Mietverträge sowie Vertragsänderungen grundsätzlich auch per E-Mail abgeschlossen werden können. Wichtig ist jedoch, dass weiterhin alle wesentlichen Vertragsbestandteile dokumentiert werden müssen. Dazu gehören insbesondere:

- Mietparteien
- Mietgegenstand
- Miethöhe
- Mietdauer

Diese wesentlichen Vertragsbedingungen müssen vollständig in Textform festgehalten werden, da ansonsten weiterhin das Risiko einer ordentlichen Kündigung besteht.

Mündliche Vereinbarungen oder konkludente Vereinbarungen sind nach wie vor – auch unter Geltung der Textform – ein Verstoß gegen die Form. Sie erlauben eine Kündigung trotz befristeten Mietvertrages.

3. Rechtliche Streitfragen in der Praxis

Trotz der gesetzlichen Neuregelung bestehen weiterhin zahlreiche rechtliche Unsicherheiten. Diese betreffen insbesondere den Vertragsschluss, Vertragsänderungen sowie die Beweisfunktion der Textform.

3.1 Vertragsschluss in Textform

In der juristischen Literatur wird überwiegend vertreten, dass ein Vertrag bereits dann wirksam in Textform geschlossen werden kann, wenn die Parteien finale Vertragsfassungen per E-Mail austauschen, auch wenn diese lediglich eingescannte Unterschriften enthalten. Eine einheitliche Urkunde wie bei der Schriftform ist nicht mehr erforderlich.

3.2 Vertragsänderungen (Nachträge)

Besonders problematisch ist die Frage, wie Vertragsänderungen dokumentiert werden müssen. Hier empfiehlt es sich dringend, bei E-Mails oder sonstiger Kommunikation klar zu formulieren, dass eine bestimmte Vereinbarung eine Ergänzung oder Änderung des bestehenden Mietvertrages darstellt. Beispielsweise durch Formulierungen wie:

„Diese Vereinbarung ergänzt den Mietvertrag vom ...“.

3.3 Beweisfunktion der Textform

Ein häufiger Kritikpunkt ist, dass die Textform angeblich eine geringere Beweiskraft habe als die Schriftform. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass E-Mail-Verläufe oder digitale Kommunikation häufig sehr gut dokumentiert sind und vor Gericht als Beweis verwendet werden können. Digitale Kommunikation kann daher durchaus eine ausreichende Beweisfunktion erfüllen.

4. Kritik aus der Praxis

In der Praxis werden insbesondere zwei Hauptkritikpunkte diskutiert.

4.1 Gefahr unbeabsichtigter Vertragsänderungen

Durch die Textform besteht theoretisch die Gefahr, dass bereits eine E-Mail oder sogar eine kurze Nachricht eine verbindliche Vertragsänderung darstellt. Beispielsweise könnte eine E-Mail mit einer Zustimmung zu einer neuen Miethöhe bereits eine verbindliche Vertragsänderung sein.

Dieses Risiko kann jedoch durch klare Formulierungen reduziert werden, etwa durch:

- Kennzeichnung von E-Mails als „Entwurf“
- Formulierungen wie „unverbindlich“, „vorbehaltlich interner Genehmigung“ oder „Subjekt to contract“
- Klare Zusammenfassungen der finalen Vereinbarungen

Fraglich ist allerdings, ob die Beteiligten sich oft über das Risiko ihrer Mails bewusst sind. Selbst wenn die Kenntnis des Risikos besteht, fehlt oft die „Disziplin“, die Vorsichtsmaßnahmen stringent einzuhalten.

4.2 Textform als Hindernis bei Immobilientransaktionen

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft Immobilientransaktionen. Käufer müssen im Rahmen einer Due Diligence prüfen, ob es nachträgliche Vertragsänderungen gibt.

Wenn diese über viele E-Mails oder Nachrichten verteilt sind, kann dies die Prüfung erheblich erschweren. Den „digitalen Sumpf“ vollständig zu ergründen ist schwierig und Mailverkehr und/oder Messenger Dienste im nachhinein Jahre lang zurückzuverfolgen, erscheint kaum möglich.

Allerdings bestehen gesetzliche Aufbewahrungspflichten für geschäftliche Kommunikation, insbesondere E-Mails. Zudem werden zunehmend digitale Datenräume und KI-gestützte Dokumentenprüfungen eingesetzt, wodurch diese Problematik in der Praxis künftig erleichtert wird.

Vertragsparteien werden im Kaufvertrag Vorsorge treffen müssen, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

5. Rückkehr zur freiwilligen Schriftform in Verträgen

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten verwenden viele Vertragsparteien nun vermehrt sogenannte Schriftformklauseln. Diese sehen vor, dass Änderungen des Mietvertrages nur wirksam sind, wenn sie schriftlich und unterschrieben erfolgen, obwohl gesetzlich bereits Textform ausreichen würde. Es gibt quasi eine „Renaissance“ der durch den BGH zur gesetzlichen Schriftform verworfenen Klauseln.

Solche Klauseln können jedoch rechtlich problematisch sein, insbesondere in Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Individualvertraglich können sie jedoch wirksam vereinbart werden.

Allerdings haben solche Klauseln auch Nachteile:

- Sie können zu Kündigungsrisiken führen
- Sie können strategisch missbraucht werden („Schriftformfalle“)
- Sie gehen oft über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus

6. Praktische Gestaltungsempfehlungen

In der Praxis empfiehlt sich ein Mittelweg zwischen Textform und Schriftform. Eine sinnvolle Lösung kann auch eine sogenannte „Bemühensklausel“ sein. Diese verpflichtet die Parteien nicht zwingend zur Schriftform, hält aber fest, dass wichtige Vertragsänderungen möglichst in strukturierter Form dokumentiert werden sollen.

Zusätzlich sollten Unternehmen folgende organisatorische Maßnahmen umsetzen:

- zentrale Ablage aller vertragsrelevanten E-Mails
- klare Betreffzeilen bei Vertragsänderungen
- zusammenfassende Vereinbarungen bei Änderungen
- Dokumentation aller wesentlichen Vertragsänderungen in einem Nachtrag

Eine gute Dokumentation wird künftig immer wichtiger, insbesondere bei Verkauf der Immobilie oder bei rechtlichen Streitigkeiten.

7. Zusammenfassung

Ein Jahr nach Einführung der Textform im Bereich der Geschäftsraummiete zeigt sich ein gemischtes Bild. Zwar erleichtert die Textform den digitalen Vertragsabschluss und reduziert formale Risiken, gleichzeitig entstehen jedoch neue Unsicherheiten bei Vertragsänderungen und Dokumentation.

Die wichtigsten Punkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Textform ermöglicht Vertragsabschlüsse und Vertragsänderungen per E-Mail oder digitaler Kommunikation.
- Alle wesentlichen Vertragsbestandteile müssen weiterhin dokumentiert werden.
- Unklare Kommunikation kann zu unbeabsichtigten Vertragsänderungen führen.
- Eine strukturierte Dokumentation aller Vertragsänderungen ist wichtiger denn je.
- Freiwillige Schriftformklauseln sind möglich, aber rechtlich nicht immer unproblematisch.
- In der Praxis empfiehlt sich eine klare Vertragsdokumentation und ein strukturierter Umgang mit digitaler Kommunikation.

Die Reform wird sich letztlich erst dann vollständig bewähren, wenn erste gerichtliche Entscheidungen zur Textform vorliegen. Bis dahin ist eine sorgfältige Vertragsgestaltung und Dokumentation der wichtigste Schutz vor rechtlichen Risiken.

Ihr
Dr. Stangl

