

Das Bürokratieentlastungsgesetz IV in der Wohn- und Gewerberäummierte

*Dr. Christopher F. Weidt, LL.M. (Leeds), Rechtsanwalt, Siegen**

I. Einleitung

Obwohl die Bürokratieentlastung in der aktuellen Legislaturperiode besonders prominent auf der politischen Agenda steht,¹ war sie bereits in der vorherigen Ampelkoalition ein zentrales Reformziel. Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz IV stellte der Gesetzgeber – wenig überraschend – fest: „Bessere Rechtsetzung und Bürokratieabbau sind Daueraufgaben staatlichen Handelns. In Zeiten vieler Krisen, stockender Konjunktur und angespannter Haushaltssituation erscheint die Reduzierung überflüssiger Verwaltungslasten besonders dringlich.“²

Im Zuge dieser Reformbestrebungen hat auch das Mietrecht zum 01.01.2025 Änderungen erfahren:

- **Textform statt Schriftform in der Gewerberäummierte:** Langfristige Gewerberäummiertverträge bedürfen künftig keiner Schriftform mehr, sondern lediglich der Textform (§ 578 Abs. 1 S. 2 BGB).
- **Textform für den Härtefallwiderspruch:** Der Mieter kann einer Kündigung wegen besonderer Härte nun ebenfalls in Textform – nicht mehr in Schriftform – widersprechen (§ 574b Abs. 1 S. 1 BGB).
- **Kodifizierung des Belegeinsichtsrechts:** Das bisher aus § 259 BGB hergeleitete Einsichtsrecht des Mieters in die Abrechnungsunterlagen wurde gesetzlich verankert (§ 556 Abs. 4 BGB).
- **Verkürzung steuerlicher Aufbewahrungsfristen:** Die Aufbewahrungspflicht für Rechnungen wurde von zehn auf acht Jahre reduziert (§ 14b UStG).

Diese Änderungen betreffen sowohl die Wohn- als auch die Gewerberäummierte und haben das Potenzial, den bisherigen Rechtsrahmen – insbesondere im Bereich der Formvorschriften – erheblich zu verändern.

II. Textform in der Gewerberäummierte

Die wesentlichste Änderung hat die Formvorschrift in der Gewerberäummierte erfahren. Das Schriftformerfordernis war seit Jahrzehnten Gegenstand intensiver Diskussion in Rechtsprechung und Literatur. Ein Verstoß ermöglichte es den Vertragsparteien, sich von

* Der Autor ist Rechtsanwalt und ständiger Notarvertreter in der Kanzlei STOCK RECHTSANWÄLTE in Siegen sowie Lehrbeauftragter an der Universität Siegen. Der Aufsatz ist die Schriftfassung eines Vortrags des Verfassers vom 19.09.2025 bei den Weimarer Immobilienrechtstagen von DMB und vhw.

1 Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode, Verantwortung für Deutschland, Zeilen 1405 ff.

2 BT-Drucks. 20/11306, S. 1.

unliebsam gewordenen, langfristigen Mietverhältnissen mit der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 580a BGB zu lösen.³

1. Gesetzliche Ausgangslage

Nach § 578 Abs. 1 S. 2 BGB gilt nunmehr: *§ 550 BGB ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt.*

Damit ersetzt die Textform die bislang erforderliche Schriftform. Diese Neuregelung wirft eine Vielzahl dogmatischer und praktischer Fragen auf, insbesondere hinsichtlich der Anwendbarkeit der bisherigen Kasuistik zur Schriftform, der Reichweite des Formzwecks und des Umgangs mit elektronischen Kommunikationsformen.

2. Allgemeine rechtliche Einordnung

Lässt man die umfangreiche Kasuistik zum früheren Schriftformerfordernis vorübergehend außer Acht und betrachtet den Vertragsschluss nach den allgemeinen Grundsätzen des Rechtsgeschäftsrechts, gilt nach ständiger Rechtsprechung des BGH: Verträge kommen durch auf den Vertragsschluss gerichtete, einander entsprechende Willenserklärungen – Angebot und Annahme – zustande, §§ 145 ff. BGB.⁴

Das Angebot ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die die essentialia negotii enthalten muss. Die Annahme ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die das Einverständnis mit dem Angebot zum Ausdruck bringt.⁵

Wenngleich die Textform ursprünglich nur für einseitige Willenserklärungen ohne erhebliche Rechtsfolgen konzipiert war,⁶ ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut kein Ausschluss ihrer Anwendung auf zweiseitige Rechtsgeschäfte.

Nach § 126b BGB erfordert die Textform lediglich (1) die Abgabe einer (2) lesbaren Erklärung, (3) in der die Person des Erklärenden genannt ist, (4) auf einem dauerhaften Datenträger. (5) Streitig, wenngleich meist praktisch unerheblich, ist, ob zusätzlich das Merkmal der Abgeschlossenheit vorliegen muss.⁷

Da sowohl Angebot als auch Annahme nach §§ 145 ff. BGB jeweils einseitige empfangsbedürftige Willenserklärungen sind, sind die Voraussetzungen des § 126b BGB grundsätzlich jeweils anwendbar. Dies gilt umso mehr, als die Textform in anderen Vertragstypen – etwa beim Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB), Maklervertrag (§ 656a BGB), der Honorarvereinbarung nach § 7 HOAI oder der anwaltlichen Vergütungsvereinbarung (§ 3a RVG) – bereits erprobt ist. Folgende Detailfragen sind daher überwiegend geklärt.

3 „Schriftform-Joker“, Übersicht z.B. bei Hofele, NZM 2024, 363.

4 BGH NJW 2002, 363 m.w.N.

5 Leenen, AcP 188 (1988), 365; Lange in FS Reinhardt, 1972, 95; Riesenhuber, in Soergel BGB, 14. Aufl. 2022, § 155 Rn. 10; zum Mietvertrag BGH NJW-RR 2007, 519.

6 BT-Drucks. 14/4987, S. 18; etwa bei Informations- und Hinweispflichten im Sinne des Art. 246a EGBGB; s.a. Bayreuther NZA 2024, 1528.

7 Ellenberger, in Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 126b, Rn. 5; a.A. Arnold, in Erman, 17. Aufl. 2023, BGB § 126b Rn. 8.

3. Anwendungsbereich und Medienformen

Nach überwiegender Auffassung erfüllen folgende Kommunikationsmittel die Anforderungen der Textform:

- **E-Mail, SMS und Messenger-Dienste (z.B. WhatsApp, Signal):** Diese gelten als geeignete Datenträger,⁸ sofern die Erklärung lesbar ist und der Erklärende hinreichend identifizierbar bleibt. Dass in jeder Nachricht nicht zwingend eine Grussformel oder Namensnennung enthalten sein muss, steht § 126b BGB nicht entgegen, sofern eine eindeutige Zuordnung über Absenderadresse oder Telefonnummer möglich ist.⁹ Ein etwaiger Fälschungseinwand betrifft die Beweisfrage.¹⁰
- **Emojis** sind zur Erfüllung der Textform grundsätzlich geeignet. Ihr Äußerungsgehalt unterliegt jedoch der Auslegung nach den allgemeinen Regeln der §§ 133, 157 BGB.¹¹
- **Sprachnachrichten:** Diese erfüllen die Textform nicht, da sie keine „lesbare“ Erklärung enthalten. Dies gilt auch dann, wenn eine automatische Transkription auf dem Endgerät des Empfängers erfolgt.¹²

Eine einseitige Textform, bei der nur Angebot oder nur Annahme die Anforderungen des § 126b BGB erfüllen, genügt nicht.¹³

Medienbrüche sind hingegen unschädlich: Angebot und Annahme dürfen auf unterschiedlichen Kommunikationswegen erfolgen (z. B. Angebot per E-Mail, Annahme per WhatsApp). Ein einheitlicher Datenträger ist nicht erforderlich.¹⁴

Selbst wenn ein PDF-Dokument mit zwei vorgesehenen Unterschriftsfeldern übermittelt wird, begründet dies nach wohl h.M. weder eine Beurkundungsabrede i. S. d. § 154 Abs. 2 BGB noch eine gewillkürte Schriftform nach § 127 BGB.¹⁵

4. Einheitlichkeit der Urkunde

Beispiel: Der Vermieter übersendet dem Mieter einen ausformulierten Mietvertrag als eingescanntes PDF-Dokument per E-Mail. Der Mieter antwortet per WhatsApp: „Ich bin mit dem Mietvertrag einverstanden.“

In dieser Konstellation erfüllen Angebot und Annahme jeweils die Voraussetzungen des § 126b BGB. Umstritten ist indes, ob zusätzlich ein Einheitlichkeitsmerkmal erforderlich bleibt. Die frühere Schriftformpflicht führte dazu, dass der BGH in ständiger Rechtsprechung eine

8 Schäfer, NJOZ 2023, 1376; Spickhoff/Eichelberger, MedizinR, 4. Aufl. 2022, VVG § 208 Rn. 7; Hoffmann/Höpfner BB 2016, 2952; Kohlmeier, ZStV 2019, 194; Lindner-Figura/Sittner, NJW 2022, 1064; Miller/Nehring-Köppl, WM 2020, 911; Redeker, CR 2021, 284; Wagner/Wagner BB 2016, 707.

9 Dötsch ZWE 2024, 61.

10 Weidt, NJOZ, 2025, 449.

11 OLG München BeckRS 2024, 31601.

12 Weidt, NJOZ, 2025, 449.

13 Artz/Brinkmann NJW 2025, 1; Kranzkowski, MietRB 2024, 367; zum Maklervertrag BGH NJW 2021, 1242 Rn. 47; Arnold, in Staudinger, 2021, § 656a, Rn. 5; Althammer, in MünchKommBGB, 9. Aufl. 2023, § 656a, Rn. 10; Fischer, NJW 2020, 3553; zur HOAI Binder, ZfBR 2021, 332; zum RVG Mayer, in Gerold/Schmidt, 26. Aufl. 2023, RVG § 3a Rn. 7b.

14 So auch Wichert, ZMR 2025, 371; Artz/Brinkmann, NJW 2025, 1; Retzlaff, in Grüneberg, BGB, 84 Aufl. 2025, § 626a Rn. 5; a.A. Jacoby, ZMR 2025, 273.

15 So zu § 3a RVG LG Görlitz BeckRS 2013, 13328; Mayer, in Gerold/Schmidt, 26. Aufl. 2023, RVG § 3a Rn. 7b.

Einheitlichkeit der Urkunde verlangte. Diese war eingehalten, wenn sich die Zusammengehörigkeit mehrerer Urkunden mehrerer Urkunden oder mehrerer Blätter aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher grafischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergab.¹⁶

Bei Verträgen, die bereits länger der Textform unterliegen (oben II. 2.), hat ein solches Erfordernis zu Recht keine Rolle gespielt.¹⁷ Gleichwohl könnte sich mietvertragsspezifisch¹⁸ ein Einheitlichkeitsgebot aus dem Verweis des § 578 Abs. 1 S. 2 BGB auf § 550 BGB ergeben. Die Auslegungsmethoden führen zu verschiedenen Ergebnissen.

- Der **Wortlaut** des § 126b BGB spricht gegen ein Einheitlichkeitserfordernis. Er enthält keine § 126 Abs. 2 BGB vergleichbare Regelung, nach dem bei einem Vertrag die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen muss.¹⁹
- Die **gesetzgeberische Intention** ist ambivalent. Zum einen sollen die Kündigungsmöglichkeiten wegen eines Schriftformmangels²⁰ („Schriftformjoker“) reduziert werden.²¹ Dies spricht gegen ein Einheitlichkeitsmerkmal. Andererseits soll der mit § 550 BGB bezweckte²² Erwerberschutz aufrechterhalten bleiben. Man könne außerdem § 126 Abs. 2 BGB analog anwenden.²³ Dies spricht für ein Einheitlichkeitsmerkmal.
- Die **Systematik** streitet ebenfalls dafür, ein Einheitlichkeitsmerkmal beizubehalten. Der Verweis auf § 550 BGB wäre nicht zwingend gewesen. Ein isoliertes, neues Textformerfordernis hätte man auch durch eine abschließende Regelung in § 578 BGB herbeiführen können. Damit wäre die „Maßgabe“ des § 550 BGB entfallen.
- Da hierüber zu Ausdruck kommt, dass auch der **Telos** des § 550 BGB beibehalten werden soll, muss man die sich daraus ergebenden Formzwecke – Klarstellungs-, Beweis- und Warnfunktion für Erwerber und Parteien²⁴ – berücksichtigen. Diese sind allerdings nicht unumstritten.²⁵

So ergibt sich in der Literatur bislang ein gemischtes Meinungsbild.

16 BGH NJW 1998, 58; BGH NJW 1999, 3257; BGH NZM 2000, 907; BGH NJW 2002, 20; BGH NJW 2003, 476; BGH NJW 2008, 2178; BGH NJW 2008, 2181; BGH NJW 2020, 334.

17 Etwa BGH NJW 2021, 1242; OLG München NJW-RR 2018, 244; OLG München NJW 2017, 2127; OLG München BeckRS 2014, 18401.

18 Zur „autonomen Auslegung“ *Lehmann-Richter*, NJW 2025, 625 m.w.N.

19 Ein Vertragsschluss per bloßem Briefwechsel mit Angebots- und Annahmeerklärung war damit ausgeschlossen, s.a. BGH NZM 2001, 42.

20 Weidt, NJOZ 2025, 449 m.w.N.

21 BT-Drucks. 20/11306, S. 101.

22 BGH NJW 2014, 1087; BGH NJW 2014, 2102; BGH NJW 2017, 1017; a.A. *Lehmann-Richter*, NZM 2025, 625.

23 BT-Drucks. 20/11306, S. 136; diese Auffassung wurde nicht nur wegen fragwürdigem Verständnis der Methodenlehre zu Recht kritisiert: *Janal*, Gewerberaummietvertrag in Textform (Vortrag Mietgerichtstag 2025); *Arnold*, NZM 2025, 284; *Weidt*, NJOZ 2025, 449; *Artz/Brinkmann*, NJW 2025, 1;

24 BGH NZM 2010, 319; *Leonhard*, NZM 2008, 353.

25 *Lehmann-Richter*, NZM 2025, 625; *Häublein*, JZ 2018, 755.

- **Gegen** ein Einheitlichkeitsmerkmal²⁶ wird im Wesentlichen der eindeutige Wortlaut des § 126b BGB ins Feld geführt.²⁷ Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Textform lediglich dazu dient, Informations- und Dokumentationsfunktion zu erfüllen.²⁸ Da also im Gegensatz zur Schriftform keine Beweis- und Warnfunktion mehr erfüllt werden muss, könne man auch auf das Einheitlichkeitsmerkmal verzichten.²⁹
- **Für** ein Einheitlichkeitsmerkmal³⁰ sprechen sich verschiedene Auffassungen mit jeweils differenzierten Ausgestaltungen aus: (1) Absicherung der Einheitlichkeit durch einen einheitlichen Datenträger;³¹ (2) Beibehaltung der Rechtsprechung zur Einheitlichkeit der Urkunde;³² (3) Gedankliche Zusammenghörigkeit/Verbindung für objektiven Dritten.³³

Die überzeugenderen Argumente sprechen für ein abgeschwächtes, aber beizubehaltendes Einheitlichkeitsmerkmal in Form einer gedanklichen Verbindung, die einem Dritten die Zuordnung ermöglicht. Dem Erwerberschutz wird nämlich durch „nur“ zwei korrespondierende Willenserklärungen nicht Rechnung getragen. Er kann im Beispieldfall (Annahme per WhatsApp ohne Bezug zum Vertragsentwurf) nicht erkennen, auf welchen Vertrag sich die Annahmeerklärung bezieht.³⁴

In den §§ 145 ff. BGB wird dies deshalb nicht virulent, weil die Bezugnahme der Willenserklärungen durch Fristen gem. § 147 BGB abgesichert ist. Dies ist jedoch für § 550 BGB irrelevant, da hierfür nur auf die äußere Form abgestellt wird. Selbst wenn man also der Auffassung folgt, dass die Textform nur noch informieren und dokumentieren soll,³⁵ erfordert dies eine für den Erwerber erkennbare Verbindung der vertragsbegründenden und vertragsändernden³⁶ Willenserklärungen. Im Beispieldfall wäre mithin die Textform nicht eingehalten.³⁷ Dieselben Maßstäbe müssen auch für Vertragsänderungen gelten.³⁸

5. Folgefragen im Zusammenhang mit der Textform

Mit der Einführung der Textform in § 578 Abs. 1 S. 2 BGB stellen sich mehrere Anschlussfragen, deren Beantwortung insbesondere für die Praxis der Vertragsgestaltung von erheblicher Bedeutung ist.

26 Wichert, ZMR 2025, 372; Janal, Gewerberaummietvertrag in Textform (Vortrag Mietgerichtstag 2025); Lehmann-Richter, NJW 2025, 625; Harke, in BeckOGK BGB, § 550 Rn. 27.

27 Wichert, ZMR 2025, 372; Harke, in BeckOGK BGB, § 550 Rn. 27; Leo, in BeckOK MietR, 41. Ed. 01.09.2025, BGB § 550 Rn. 352.

28 Mit Verweis auf BT-Drucks. 14/4987, S. 19 Janal, Gewerberaummietvertrag in Textform (Vortrag Mietgerichtstag 2025); Lehmann-Richter, NJW 2025, 625.

29 Janal, Gewerberaummietvertrag in Textform (Vortrag Mietgerichtstag 2025); Lehmann-Richter, NJW 2025, 625; wohl auch Arnold, NZM 2025, 284.

30 Jacoby, ZMR 2025, 273; Horst, ZMR 2025, 93; Kranzkowski, MietRB 2024, 367; Weidt, NJOZ 2025, 449.

31 Jacoby, ZMR 2025, 273.

32 Horst, ZMR 2025, 93.

33 Weidt, NJOZ 2025, 449; Kranzkowski, MietRB 2024, 367.

34 Weidt, NJOZ 2025, 449.

35 Mit Verweis auf BT-Drucks. 14/4987, S. 19 Janal, Gewerberaummietvertrag in Textform (Vortrag Mietgerichtstag 2025); nicht unumstritten, denn Formzweck ergibt sich aus Schutzzweck der Norm vgl. Lehmann-Richter, NJW 2025, 625 mwN, der zu Recht auf die „autonome Auslegung“ hinweist.

36 Beispiele bei Weidt, NJOZ 2025, 449.

37 Weitere Anwendungsfälle und Beispiele bei Weidt, NJOZ 2025, 449.

38 Beispiele bei Weidt, NJOZ 2025, 449.

a) Wesentlichkeitsgrundsatz

Bislang war nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH anerkannt, dass alle wesentlichen Vertragsbedingungen und nachträglichen Änderungen schriftlich dokumentiert werden mussten, um die Schriftform zu wahren. Zu diesen gehörten insbesondere Mietgegenstand, Vertragsparteien, Mietzins und Vertragsdauer.³⁹ Diese Grundsätze sind auch unter dem Regime der Textform fortzuführen. Jedenfalls die genannten *essentialia negotii* müssen in Textform festgehalten werden.⁴⁰ Es ist nicht ausreichend, wenn die wesentlichen Punkte zunächst mündlich vereinbart und anschließend lediglich durch Textform-Nachrichten „die soeben besprochenen Erklärungen“ bestätigt werden.⁴¹

b) Stellvertretung

Die Stellvertretung ist keine Frage der Form, sondern der materiellen Wirksamkeit, §§ 164 ff. BGB. In der Vergangenheit führte das Schriftformerfordernis jedoch häufig zu Unsicherheiten, wenn etwa bei einer Personengesellschaft nicht sämtliche Gesellschafter die Urkunde unterschrieben hatten.⁴² Künftig dürfte es nur noch auf die wirksame Vertretung im materiellen Sinne ankommen. Eine fehlende eigenhändige Unterschrift steht der Wirksamkeit der Willenserklärung in Textform daher nicht entgegen.⁴³

c) Textformheilungsklauseln

Der BGH hatte sog. Schriftformheilungsklauseln bislang grundsätzlich für unwirksam erklärt, da sie den Formzweck unterliefen. Die Rechtsprechung argumentierte, eine Heilungsklausel beseitige die intendierte Warn- und Beweifunktion der Schriftform und sei daher unbeachtlich.⁴⁴ Da die Textform diese Schutzfunktionen nach der Gesetzesbegründung nicht hat,⁴⁵ wird in Teilen der Literatur vertreten, dass Textformheilungsklauseln künftig zulässig sein können.⁴⁶

Diese Ansicht greift jedoch methodisch zu kurz. Auch wenn die Textform primär Informations- und Dokumentationszwecken dienen mag, ist der Formzweck nicht (allein) nach § 126b BGB, sondern autonom nach der Schutznorm § 550 BGB zu beurteilen.⁴⁷ Dieser verfolgt – hieran hat sich nicht geändert – auch Beweis- und Warnfunktion für den Erwerber und die Ursprungsparteien.⁴⁸ Folglich bleibt für Heilungsklauseln kein Raum. Sie widersprächen dem gesetzgeberischen Ziel, Rechtssicherheit und Transparenz für Rechtsnachfolger zu gewährleisten.⁴⁹

6. Vertragsgestaltung

Im Lichte der bestehenden Rechtsunsicherheit ist fraglich, wie die Gestaltungspraxis zukünftig mit Gewerberaummietverträgen umgehen muss. Die Einordnungen reichen von

39 BGH NJW 2016, 311.

40 OLG München NJW-RR 2018, 244; OLG München NJW 2017, 2127; OLG München BeckRS 2014, 18401.

41 So aber *Lehmann-Richter*, NJW 2025, 625.

42 BGH NJW-RR 2021, 244.

43 Im Ergebnis auch *Jacoby*, ZMR 2025, 275.

44 BGH NJW 2017, 3772.

45 BT-Drucks. 14/4987, S. 18.

46 *Wichert*, ZMR 2025, 372; *Neumann*, NZM 2024, 931.

47 Zutreffend *Lehmann-Richter*, NJW 2025, 625 m.w.N.

48 BGH NZM 2010, 319.

49 So auch *Jacoby*, ZMR 2025, 273; *Kranzkowski*, MietRB 2024, 367.

kafkaesk, sich weiterhin der Schriftform zu unterwerfen, die Juristengenerationen gequält und Mandanten zur Verzweiflung getrieben hat⁵⁰ bis hin zu töricht, sich auf die vom Gesetzgeber präferierte Textform zu verlassen.⁵¹

Bei einer gewillkürten vertraglichen Form müssen diverse Faktoren bedacht werden, die kaum zu systematisieren sind: (1) Selbst eine WhatsApp-Nachricht kann das Schriftformerfordernis des § 127 Abs. 2 Satz 1 erfüllen; zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten schriftlichen Form ist die telekommunikative Übermittlung idR ausreichend;⁵² (2) doppelte Schriftformklauseln im Formularvertrag sind wegen Verstoß gegen § 305b BGB unwirksam;⁵³ (3) einfache Schriftformklauseln können mündlich abbedungen werden; (4) es ist zu prüfen, ob die gewillkürte Form deklaratorische oder konstitutive Wirkung hat:⁵⁴ insbesondere bei Vollzug der formunwirksamen Vereinbarung liegt idR nur eine unerhebliche, deklaratorische Wirkung vor⁵⁵ - der Vertrag oder die Vertragsänderung kommen dann zustande, führen aber ggf. zur Kündbarkeit gem. § 550 BGB; (5) der Verstoß gegen eine konstitutive Klausel führt auch bei Erfüllung des § 550 BGB nicht nur Kündbarkeit, sondern zur Nichtigkeit gem. §§ 125 S. 2, 154 Abs. 2 BGB,⁵⁶ wobei jedoch eine abweichende Rechtsfolge ebenfalls der geregt werden kann.⁵⁷

Ob das Beibehalten der Schriftform dem Interesse der Parteien gerecht wird, Vertragsschlüsse zukünftig schneller und digitaler abwickeln zu können, darf – losgelöst von der Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung – bezweifelt werden.⁵⁸

Eine geeignete Mischung aus Schrift- und Textform mag jedoch die Vereinbarung der Schriftform mit der Maßgabe sein, dass eine eingescannte Unterschrift auf einem digitalen Dokument genügt. Man könnte damit erreichen, dass ehemals auf Papier zu schließende Verträge in ähnlicher Form und unter Einbeziehung der Voraussetzungen des § 126 Abs. 2 BGB geschlossen werden müssen. Außerdem dürfte sinnvoll sein, als Rechtsfolge eines Verstoßes zwar die Nichtigkeit der formunwirksamen Vereinbarung aufzunehmen, jedoch Rückforderungsansprüche auszuschließen. Folgende Klausel kommt hierfür in Betracht:

- (1) *Der Vertrag und sämtliche Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit den Voraussetzungen des § 126 BGB mit der Maßgabe, dass die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde auch durch Hinzusetzen einer eingescannten Unterschrift auf einen einheitlichen Datenträger erfolgen kann.*
- (2) *Diese Formvorschrift ist konstitutiv. Ein Verstoß gegen Abs. 1 führt auch bei Invollzugsetzung der formunwirksamen Vereinbarung zur Nichtigkeit der Vereinbarung gem. § 125 BGB, lässt jedoch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Durch Invollzugsetzung der nichtigen Regelung empfangene Leistungen müssen nicht zurückgewährt werden.*
- (3) *bei Individualvertrag: Auf dieses Formerfordernis kann nur durch eine Erklärung in Form des Abs. 1 verzichtet werden.*

50 Hübner, ZfIR 2020, 125; Kranzkowski, MietRB 2024, 367.

51 Harke, in BeckOGK, 2025, BGB § 550 Rn. 28.

52 OLG München BeckRS 2024 31601; Schäfer NJOZ 2023,1376.

53 BGH NZM 2017, 189.

54 Lammel in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 550 Rn. 70 ff.

55 BGH NZM 2008, 931.

56 BGH NJW 2000, 354; OLG München NJOZ 2019, 677.

57 Wollenschläger, in BeckOGK, 2024, BGB § 125 Rn. 70.

58 Hofele, NZM 2024, 363; zu möglichen Textformheilungsklauseln Neumann, NZM 2024, 931.

bei Formularvertrag: Auf dieses Formerfordernis kann nur durch eine Erklärung in Form des Abs. 1 verzichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Individualabreden gemäß § 305b BGB.

7. Übergangsregelungen

Der Gesetzgeber hat in Art. 229 § 70 EGBGB eine Übergangsvorschrift geschaffen, die eine gestufte Anwendung des neuen Rechts vorsieht. Nach Art. 229 § 70 Abs. 1 S. 1 EGBGB sind auf Mietverhältnisse gemäß § 578 BGB, die vor dem 01.01.2025 entstanden sind, die bis einschließlich 31.12.2024 geltenden Vorschriften – also die Schriftformregelung des § 578 Abs. 1 a. F. i. V. m. § 550 BGB – noch bis zum 01.01.2026 weiter anzuwenden. Damit bleibt es für Altverträge grundsätzlich dabei, dass diese bis Anfang 2026 wegen Schriftformmangels nach § 550 BGB a.F. ordentlich gekündigt werden können.

Abweichend hiervon bestimmt Art. 229 § 70 Abs. 1 S. 2 EGBGB, dass auf Altverträge, die nach dem 01.01.2025 geändert werden, bereits ab dem Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung die Neufassung des § 578 BGB in der ab dem 01.01.2025 geltenden Fassung Anwendung findet. Dies bedeutet, dass jede nachträgliche Vertragsänderung – sei sie inhaltlich oder formal – zur Anwendung der Textformvorschrift führt. Der Vertrag unterliegt ab diesem Zeitpunkt vollständig dem neuen Regime.

Ab dem 02.01.2026 entfällt die Übergangsregelung. Ab diesem Zeitpunkt richtet sich die Wirksamkeit sämtlicher langfristiger Gewerberäummiertverträge ausschließlich nach der Textform. Kündigungen wegen eines Schriftformmangels sind dann nicht mehr möglich; maßgeblich ist allein, ob ein Textformmangel im Sinne des § 578 Abs. 1 S. 2 BGB n.F. vorliegt.

Einzelfälle können hierbei zu Problemen führen:

Beispiel:⁵⁹ Ein Mietvertrag wurde im Jahre 2018 befristet bis zum 30.06.2025 in Textform geschlossen. Der Vertrag enthielt einen Ausschluss des § 545 BGB. Eine Kündigung des Vertrags erfolgte nicht. Die Parteien setzten die Gebrauchsüberlassung über den 30.06.2025 entsprechend der Rechtsfolge des § 550 Satz 1, § 578 Abs. 1 BGB a.F. fort. Am 02.01.2026 fordert der Vermieter den Mieter zur sofortigen Räumung auf, weil der Mietvertrag am 30.06.2025 wegen der nun wirksam gewordenen Befristung geendet habe.

Durch den Verstoß gegen das Schriftformgebot im Jahr 2018 lief der Vertrag auf unbestimmte Zeit. Fraglich ist, ob mit dem Ausreichen der Textform am 02.01.2026 die Befristung rückwirkend wieder aufleben kann. Dies dürfte im Ergebnis nicht der Fall sein. Die Übergangsregelung dürfte ein bestehendes Mietverhältnis voraussetzen.⁶⁰ Da die Parteien § 545 BGB ausgeschlossen hatten, lag am 02.01.2026 kein fortbestehendes Mietverhältnis mehr vor; die Übergangsregelung konnte daher keine Wirkung entfalten.

III. Das Widerspruchsrecht des Mieters in Textform (§ 574b BGB)

Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz wurde § 574b BGB dahingehend geändert, dass der Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung wegen besonderer Härte (§ 574 BGB) künftig in Textform zu erklären ist. Die bisherige Schriftformpflicht entfällt.

59 Nach Jacoby, ZMR 2025, 273.

60 Jacoby, ZMR 2025, 273.

Inhaltlich sind die Anforderungen an den Widerspruch gering. Der Mieter muss lediglich zum Ausdruck bringen, dass er mit der Kündigung nicht einverstanden ist; eine Begründung ist nur auf Verlangen des Vermieters unverzüglich nachzureichen.⁶¹

1. Hinweis- und Fristpflichten des Vermieters

Zur Auslösung der Widerspruchsfrist nach § 574b Abs. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hinzuweisen.

Erfolgt dieser Hinweis fehlerhaft – etwa wenn in einem älteren Formular auf die Schriftform verwiesen wird („[...] der Widerspruch ist spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich zu erklären“) –, liegt ein unwirksamer Hinweis vor. In diesem Fall kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären (§ 574b Abs. 2 Hs. 2 BGB).

2. Zugangserfordernisse bei digitaler Erklärung

Der Widerspruch ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung (§ 130 BGB). Auch bei elektronischer Übermittlung muss die Erklärung so in den Machtbereich des Empfängers gelangen, dass unter gewöhnlichen Umständen mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist.

Der Mieter erklärt am 31.01.2025 um 22:35 Uhr auf eine Eigenbedarfskündigung zum 31.03.2025 den Widerspruch gegen die Kündigung per E-Mail.

Eine Widerspruchserklärung, die am letzten Tag der Frist um 22:35 Uhr per E-Mail abgesendet wird, gilt daher regelmäßig nicht mehr am selben Tag als zugegangen, da üblicherweise keine Kenntnisnahme mehr zu erwarten ist. Mit einer Kenntnisnahme wird frühestens am nächsten (Werk-)Tag zu rechnen sein.⁶²

Anders liegt der Fall, wenn der Vermieter tatsächlich noch am selben Abend die E-Mail liest; maßgeblich bleibt dann der tatsächliche Zugang. Die Beweisführung gestaltet sich jedoch schwierig: Das bloße Absenden einer E-Mail begründet keinen Anscheinsbeweis für ihren Zugang.⁶³ Eine elektronische Zustellbestätigung begründet nur einen Anscheinsbeweis für den Eingang der Nachricht.⁶⁴ Erst bei einem tatsächlichen Lesevorgang (etwa dokumentiert durch „blaue Haken“ bei WhatsApp) ist von einem tatsächlichen Zugang auszugehen.⁶⁵ Ein Screenshot, der Datum des Empfangs, Profilbild, Name oder noch besser Telefonnummer des Empfängers zeigt, kann als taugliches Beweismittel zur Dokumentation des Zugangs dienen.

61 Siegmund, in Blank/Börstinghaus, Miete, 8. Aufl. 2025, § 574b Rn. 66.

62 Ausführlich Wertenbruch JuS 2020, 481; Wendtland, in BeckOK BGB, 75. Ed. 01.08.2025, § 130 Rn. 13 m.w.N.

63 OLG Rostock, MMR 2024, 491.

64 Spindler, in Spindler/Schuster, Recht der elektronischen Medien, 4. Auflage 2019, BGB § 130 Rn. 25; LG Stuttgart DAR 2018, 155; Lange, JA 2007, 766.

65 Weidt, Häkchen bei WhatsApp – Zugang und Beweisbarkeit elektronischer Willenserklärungen, 27.04.2015, <https://juraexamen.info/haekchen-bei-whatsapp-zugang-und-beweisbarkeit-elektronischer-willenserclaerungen/>; ähnlich Schwarz, in Hoeren/Sieber/Holznagel, Handbuch Multimedia-Recht, 62. EL Juni 2024, Teil 13.2 Rn. 50.

IV. Das Belegeinsichtsrecht (§ 556 Abs. 4 BGB)

Mit § 556 Abs. 4 BGB hat der Gesetzgeber das bislang aus § 259 BGB hergeleitete Belegeinsichtsrecht des Mieters nun ausdrücklich kodifiziert. Damit ist ein bislang nur richterrechtlich entwickeltes Institut in das Mietrecht überführt worden.

1. Erfüllungsort und Reichweite

Erfüllungsort der Einsichtnahme ist grundsätzlich der Geschäftssitz des Vermieters, § 269 Abs. 1 BGB. Nach bisheriger Rechtsprechung konnte eine Unzumutbarkeit der Einsicht am Geschäftssitz angenommen werden, wenn der Mieter weite Anfahrtswege zurücklegen musste (Distanzen zwischen 16 km⁶⁶ und 400 km⁶⁷). In diesen Ausnahmefällen war der Vermieter verpflichtet, Kopien der Belege zu übersenden.

Der Vermieter muss dem Mieter grundsätzlich **die Originalbelege** zur Einsicht vorlegen. Nur in Ausnahmefällen kann auf Kopien zurückgegriffen werden, wenn dies nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) geboten ist.⁶⁸

2. Elektronische Bereitstellung

Neu ist das in § 556 Abs. 4 S. 2 BGB verankerte Recht des Vermieters, die Belege elektronisch bereitzustellen. Ziel dieser Regelung ist die Förderung einer ressourcenschonenden, digitalen Verwaltungspraxis und die Anpassung an moderne Kommunikationsformen.⁶⁹ Der Gesetzgeber impliziert damit bereits den Versand per E-Mail.⁷⁰

Dies ändert jedoch nichts am Erfüllungsort: auch bei digitaler Bereitstellung bleibt der Geschäftssitz des Vermieters maßgeblich. Gleichwohl ist anzunehmen, dass die bisherige Schwelle der Unzumutbarkeit für eine Anreise deutlich zu senken ist. Es erscheint kaum nachvollziehbar, wenn ein Mieter mehrere Kilometer zum Geschäftssitz reisen müsste, um dort digitale Dokumente am Bildschirm einzusehen, die ihm ebenso gut per E-Mail hätten übermittelt werden können. Hier dürfte sich eine neue praktische Zumutbarkeitsgrenze herausbilden, wonach der Vermieter bei elektronischer Bereitstellung regelmäßig zur Übersendung per E-Mail verpflichtet sein dürfte, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.

3. Ordnung und Form der Belegeinsicht

Die Belege müssen dem Mieter **in geordneter Form** vorgelegt werden. Eine Mischung aus digitalen und physischen Belegen ist unzulässig, wenn sie die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung beeinträchtigt. Ebenso steht es der Ordnungsmäßigkeit entgegen, wenn der Mieter verschiedene E-Mail-Anhänge durchsuchen muss, um einzelne Belege zu finden.⁷¹ Der Vermieter hat daher für eine übersichtliche und konsistente Darstellung der Belege zu sorgen.

⁶⁶ AG Dortmund 03.02.2015 - 423 C 8722/14; AG Höxter 13.10.2021 - 10 C 154/21: 65 km.

⁶⁷ LG Freiburg NJW-RR 2011, 1096.

⁶⁸ Ausführlich *Artz/Brinkmann*, NJW 2025, 1.

⁶⁹ BT-Drucks. 20/11306, S. 100.

⁷⁰ BT-Drucks. 20/11306, S. 57 nimmt eine Kostenersparnis für den entfallenden Wegezeitaufwand an.

⁷¹ *Artz/Brinkmann*, NJW 2025, 1.

4. Vertragsdispositivität und redaktionelle Unschärfen

In § 556 Abs. 5 BGB ist geregelt, dass die Vorschriften des § 556 BGB überwiegend nicht zum Nachteil des Mieters abbedungen werden dürfen. Allerdings fehlt in dieser Norm ein ausdrücklicher Verweis auf die neue Regelung des Abs. 4. Gemessen am Wortlaut wäre eine Vertragsklausel wie „Die Parteien des Mietvertrags sind sich einig, dass der Mieter kein Recht hat, die der einzelnen Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen“⁷² zulässig.

Vieles spricht indes für ein Redaktionsversehen. Eine derartige Klausel wäre jedenfalls formularvertraglich gem. § 307 Abs. 1, 2 BGB unwirksam; auch individualvertraglich dürfte sie rechtsmissbräuchlich sein, zumindest aber einer teleologischen Auslegung nicht standhalten.⁷³ Sie würde die Prüfungsrechte des Mieters und damit dessen Möglichkeit, Betriebskostennachforderungen zu kontrollieren, faktisch ausschließen.

V. Verkürzung der Aufbewahrungsfristen (§ 14b UStG)

Von erheblicher Bedeutung – insbesondere für gewerbliche Vermieter – ist die Verkürzung der steuerlichen Aufbewahrungsfrist in § 14b UStG. Nach der Neuregelung ist ein Unternehmer verpflichtet, ein Doppel der von ihm selbst oder in seinem Namen ausgestellten Rechnungen acht statt bisher zehn Jahre aufzubewahren. Die Vorschrift entfaltet Wirkung nicht nur im Steuerrecht, sondern auch in zivilrechtlichen Kontexten.

Im Zusammenhang mit Zwangsräumungen und Pfändungen sind die Aufbewahrungsfristen insbesondere im Hinblick auf §§ 885 ff. ZPO relevant. Nach der Rechtsprechung des BGH⁷⁴ sind Geschäftspapiere grundsätzlich unpfändbar. Eine Vernichtung solcher Unterlagen während laufender Aufbewahrungsfristen (§ 885 Abs. 4 ZPO) ist unzulässig. Ein Verstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen, wobei unter Umständen eine Beweislastumkehr eintreten kann.⁷⁵

VI. Zusammenfassung

Das Bürokratieentlastungsgesetz IV bringt im Mietrecht eine Reihe tiefgreifender Änderungen mit sich, deren Tragweite über eine bloße Verwaltungsvereinfachung hinausgeht.

- **Textform statt Schriftform im Gewerberaum (§ 578 Abs. 1 S. 2 BGB):** Die Einführung der Textform bedeutet einen Paradigmenwechsel im gewerblichen Mietrecht. Sie erleichtert den Vertragsschluss, birgt aber neue Probleme – insbesondere hinsichtlich eines evtl. erforderlichen Einheitlichkeitserfordernisses. Nach hier vertretener Auffassung bedürfen Vertragsschluss und Vertragsänderungen zu ihrer Wirksamkeit eine für einen objektiven Dritten nachvollziehbare gedankliche Verbindung korrespondierender Textform-Willenserklärungen.
- **Widerspruchsrecht in Textform (§ 574b BGB):** Die Umstellung von Schrift- auf Textform stärkt die Rechtsposition des Mieters. Vorsicht ist vermieterteits bei

72 Selk, Zahle, aber prüfe nicht: Das Ende des Belegeinsichtsrechts für Mieter?, 15.01.2025
<https://rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/nebenkosten-belege-einsichtsrechts-vermieter-mietergesetz>

73 Selk, Zahle, aber prüfe nicht: Das Ende des Belegeinsichtsrechts für Mieter?, 15.01.2025
<https://rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/nebenkosten-belege-einsichtsrechts-vermieter-mietergesetz>

74 BGH NZM 2008, 448.

75 Ausführlich Weidt, ZMR 2021, 636 m.w.N.

veralteten Kündigungsformularen geboten. Mieterseits sollten die Zugangsregeln des § 130 BGB nicht verkannt werden.

- **Kodifizierung des Belegeinsichtsrechts (§ 556 Abs. 4 BGB):** Die gesetzliche Verankerung bringt keine wesentlichen Neuerungen. Die Möglichkeit der elektronischen Bereitstellung kann jedoch dazu führen, dass es dem Mieter nahezu immer unzumutbar ist, die Belege am Geschäftssitz des Vermieters (Leistungsort gem. § 296 Abs. 1 BGB) einzusehen.
- **Verkürzte Aufbewahrungsfristen (§ 14b UStG):** Die Reduzierung der Frist auf acht Jahre entlastet gewerbliche Vermieter administrativ. Die Fristen sind auch bei Zwangsräumungen zu beachten, §§ 885 f. ZPO.