

# Gewerbemietverträge digital per E-Mail und WhatsApp? – Regierungsentwurf zur Herabstufung des Schriftformerfordernisses zur Textform

## EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE WICHTIGSTEN FOLGEN DES ENTWURFS



### Zusammenfassung

- Am 13.03.2024 hat die Bundesregierung einen Regierungsentwurf zum sogenannten Vierten Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) beschlossen.
- Gewerbemietverträge sollen danach künftig auch in Textform, d. h. mittels E-Mail, SMS, Messenger geschlossen und geändert werden können. Aus dem Schriftformgebot wird das Textformgebot.
- Das Damoklesschwert der Schriftformkündigung wird dadurch nicht abgeschafft. Die Vorgaben der Rechtsprechung z. B. zur Einheitlichkeit der Urkunde dürften fortgelten, so dass sich die Vertragspraxis nicht relevant ändern wird.
- Die Formerleichterung wird zu Informations- und Dokumentationschwierigkeiten und Rechtsunsicherheiten führen. Bei Immobilientransaktionen wird der Prüfungsaufwand zunehmen, da die gesamte textliche Kommunikation geprüft werden muss.
- Vor dem Hintergrund ist fraglich, ob der Regierungsentwurf sein Ziel (weniger Bürokratie und mehr Rechtssicherheit) erreicht.

### 1. Das Schriftformgebot

Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr können im Status quo nicht per E-Mail, SMS oder Messenger (z. B. WhatsApp) geschlossen und geändert werden. Vielmehr müssen sie schriftlich geschlossen werden; andernfalls gilt der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen und kann von beiden Parteien kurzfristig gekündigt werden (§§ 550, 578 Abs. 1 BGB).

Das sog. Schriftformgebot verlangt, dass der Mietvertrag von beiden Parteien eigenhändig, d. h. handschriftlich unterzeichnet wird. Zudem müssen sich alle wesentlichen Abreden aus einer Urkunde ergeben. Ist das nicht der Fall, kann ein langlaufender Mietvertrag kurzfristig gekündigt werden, was oftmals erhebliche (wirtschaftliche) Konsequenzen hat.

### 2. Das Damoklesschwert der Schriftformkündigung als ewiges Ärgernis

Der Erwerber einer Immobilie tritt – aus Gründen des Mieterschutzes – kraft Gesetzes in die Mietverträge ein („Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB). Wer in einen von



anderen Parteien geschlossenen Vertrag „automatisch“ eintritt, der muss seinerseits geschützt werden und über dessen Inhalt umfassende Kenntnis haben – so der Gedanke des Gesetzgebers zum Schriftformgebot.

Hiervon hat sich die Rechtsprechung zum Schriftformgebot in den letzten Jahren erheblich verabschiedet. Auch die Ursprungsparteien können einen Mietvertrag wegen Schriftformverstoßes kündigen. Zudem reichen auch kleinere formelle Fehler aus, um einen Schriftformverstoß zu begründen. Solche Fehler werden in der Praxis zum Teil von einer vertragsreuen Partei zum Anlass genommen, um sich von einem langlaufenden Mietvertrag zu lösen. Alleine die Androhung der Schriftformkündigung kann ein erhebliches Druckmittel sein.

Das Schriftformgebot steht daher seit vielen Jahren in der Kritik und im Visier des Gesetzgebers. Das auch deshalb, weil das Schriftformgebot zu einem „Medienbruch“ führt: Der elektronisch ausgetauschte und verhandelte Mietvertrag muss vor Abschluss mit sämtlichen Anlagen auf Papier ausgedruckt, per Post verschickt und eigenhändig unterzeichnet werden. Das passt nicht mehr in die heutige, digitale Zeit.

### 3. Der Gesetzesentwurf: Die Herabstufung des Schriftformgebots zur Textform

Diesen Anachronismus will der Gesetzgeber nun ändern. Am 13.03.2024 hat die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf zum „Vierten Bürokratieentlastungsgesetz“ beschlossen. Ziel des Gesetzes ist es – wie der Titel sagt – Bürokratie abzubauen. Während der ursprüngliche Referentenentwurf noch vorsah, dass für Mietverträge und deren Änderungen keinerlei Formerfordernis mehr gelten sollen (also auch mündlich geschlossen und geändert werden können), hat der Gesetzesentwurf das Formerfordernis belassen, aber das bisherige Schriftformerfordernis auf eine reine Textform (§ 126b BGB) herabgestuft.

Mietverträge mit einer Laufzeit über einem Jahr müssen demnach künftig nicht mehr „schriftlich“ geschlossen werden. Vielmehr reicht die Textform aus; Mietverträge können also per E-Mail, Messenger, SMS geschlossen und

geändert werden. Die einvernehmliche Verlängerung der Laufzeit des Mietverhältnisses um 10 Jahre oder die Mietreduktion um 50 % per SMS oder WhatsApp sind möglich.

Der Gesetzgeber erwartet hierdurch eine Reduktion von Fällen eines Schriftformverstoßes. Dem Informations- und Dokumentationsbedürfnis werde auch unter Berücksichtigung des Erwerberschutzes durch ein Textformerfordernis genügt, so der Gesetzgeber. Für bestehende Mietverträge soll eine Übergangsregelung für 12 Monate gelten, in denen die Parteien einen Mietvertrag wegen Schriftformverstoßes noch kündigen können, wenn die Parteien Änderungen nicht schriftlich, sondern nur in Textform vereinbart haben. Für Wohnraummietverträge gilt die Änderung nicht; hier soll es bei dem Schriftformerfordernis bleiben.

### 4. Weniger Bürokratie und mehr Rechtssicherheit?

#### a) Elektronische Signatur bereits im Status Quo möglich

Das Ziel der Bundesregierung, einen vereinfachten, beschleunigten und entbürokratisierten Vertragsabschluss zu ermöglichen, ist zu begrüßen. Es ist auch richtig, dass das Schriftformgebot, d. h. die Notwendigkeit eines Ausdrucks der Vertragsurkunde auf Papier und einer händischen Unterzeichnung einen Medienbruch darstellt und nicht mehr in die heutige, digitale Zeit passt. Dafür hat der Gesetzgeber aber vor einigen Jahren bereits Abhilfe geschaffen und die Möglichkeit der elektronischen Signatur von Mietverträgen eingeräumt. Parteien können daher bereits seit einigen Jahren Mietverträge schnell und digital „schriftformkonform“ unterzeichnen. Das findet auch in der Praxis zunehmend statt. Um den Medienbruch zu lösen, braucht es den jetzigen Regierungsentwurf nicht.

#### b) Damoklesschwert der „Schriftform“kündigung wird fortbestehen

Ob in Zukunft Fälle des „Schriftformverstoßes“ (besser: „Textformverstoßes“) seltener vorkommen, wie die Bundesregierung meint, ist sehr fraglich. Zwar führt ein nur in Textform (z. B. per Scanexemplar) vereinbarter Nachtrag zu keinem Kündigungsrisiko mehr. Die Rechtsprechung



hat aber aus dem Schriftformgebot mehr abgeleitet als die bloße Notwendigkeit einer eigenhändigen Unterschrift. So verlangt z. B. die sog. Einheitlichkeit der Urkunde, dass Nachträge und Anlagen hinreichend auf den Ursprungmietvertrag Bezug nehmen müssen. Eine formlose E-Mail oder gar WhatsApp Nachricht wird vermutlich auch in Zukunft das Risiko eines Formverstößes und damit einer Kündbarkeit in sich bergen. Auch die weiteren, differenzierten Vorgaben der Rechtsprechung an die „Schriftform“ dürften fortgelten. Es ist daher zu erwarten, dass sich in der Praxis nicht viel ändern wird. Mietverträge und Nachträge werden auch künftig sorgfältig erstellt werden müssen; es bedarf nur nicht mehr der händischen Unterschrift.

#### **c) Mehr Unsicherheit und Aufwand bei Transaktionen**

Die Herabstufung des Schriftformgebots zur Textform wird Konsequenzen auf Immobilientransaktionen haben. Der Erwerber einer Immobilie hat ein Informations- und Dokumentationsbedürfnis, da er kraft Gesetzes in den Mietvertrag eintritt und daher wissen muss, was vereinbart ist. Im Rahmen eines Ankaufsprozesses muss der Erwerber künftig nicht nur nach dem Mietvertrag und den Nachträgen fragen, sondern sich den gesamten textlichen Kommunikationsverkehr zum Mietverhältnis vorlegen lassen und prüfen. Er wird auch entsprechende kaufvertragliche Gewährleistungen und Garantien verlangen, die intensiv diskutiert werden müssen.

#### **5. Ausblick**

Der Regierungsentwurf wurde dem Bundesrat zur Stellungnahme weitgeleitet. Es ist abzuwarten, ob der Regierungsentwurf so Gesetz wird.

---

#### **Dr. Martin Prothmann**

Rechtsanwalt  
[martin.prothmann@gsk.de](mailto:martin.prothmann@gsk.de)

#### **Pascal Franke**

Rechtsanwalt  
[pascal.franke@gsk.de](mailto:pascal.franke@gsk.de)



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)



### GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

#### BERLIN

Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)

---

#### LONDON

GSK Stockmann International  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Zweigniederlassung London  
Queens House, 8-9 Queen Street  
London EC4N 1SP  
United Kingdom  
T +44 20 4512687-0  
[london@gsk-uk.com](mailto:london@gsk-uk.com)

Sitz der GmbH: München,  
Amtsgericht München  
HRB 281930  
Geschäftsführer:  
Dr. Mark Butt, Andreas Dimmling