immoGenio

No. 03
August 2026

MIETRECHT

Schriftform im Mietvertrag nach § 550 BGB: Wahrung, Heilung und Nachträge ohne Risiko

Welche Formanforderungen Mietverträge mit mehr als einem Jahr Laufzeit erfüllen müssen: § 550 BGB, Schriftform, Heilungsklauseln

AUTOR
ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT
7. August 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Zweck und Anwendungsbereich § 550 BGB: Mietverträge über mehr als ein Jahr

02 Schriftform-Anforderungen § 126 BGB: Eigenhändige Unterschrift, ein einheitliches Dokument

03 Folgen eines Schriftformmangels: Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit, Kündbarkeit

04 Schriftform-Heilungsklauseln: Wirksamkeit gegen Mieter, Pflicht zur Mitwirkung

05 Nachträge im laufenden Vertrag: Anpassung der Miete, Mieterhöhung, Modernisierung

06 Take-aways

Stellen Sie sich folgendes Szenario vor: Ein Vermieter und ein Gewerbemieter verständigen sich per E-Mail auf eine fünfjährige Festlaufzeit mit Staffelmiete, der Mieter zieht ein, zahlt pünktlich, und nach zwei Jahren erklärt er überraschend die ordentliche Kündigung zum nächsten Quartalsende. Der Vermieter beruft sich auf die feste Laufzeit, der Mieter verweist auf die fehlende Schriftform. Wer hat recht? Die Antwort folgt unmittelbar aus § 550 BGB: Ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde, gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist damit ordentlich kündbar.

Die Schriftform ist eine der unterschätzten Stolperfallen im Mietrecht. Sie wird häufig erst dann relevant, wenn eine Partei den Vertrag vorzeitig beenden möchte oder ein Erwerber des Grundstücks die Bindung an langfristige Vereinbarungen prüft. Wer Nachträge formlos per E-Mail abstimmt, eine Mieterhöhung mündlich vereinbart oder eine Vertragsverlängerung am Telefon zusagt, riskiert die vorzeitige Kündbarkeit eines eigentlich langfristig kalkulierten Mietverhältnisses. Dieser Beitrag erläutert die Anforderungen des § 550 BGB, die Wirkung von Heilungsklauseln und die Spielregeln für Nachträge im laufenden Vertrag.

Zweck und Anwendungsbereich § 550 BGB: Mietverträge über mehr als ein Jahr

§ 550 BGB ordnet an, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Die Vorschrift verfolgt zwei Zwecke. Zum einen schützt sie einen späteren Grundstückserwerber, der nach § 566 BGB in den Mietvertrag eintritt und nur dann zuverlässig erkennen kann, welche Pflichten ihn treffen, wenn der Vertragsinhalt aus einer Urkunde hervorgeht. Zum anderen dient sie der Beweissicherung und der Klarstellungsfunktion zwischen den Parteien selbst.

Die Vorschrift gilt sowohl für Wohnraum- als auch für Gewerbemietverträge, wobei sie in der Gewerbemiete deutlich häufiger streitentscheidend wird. Bei Wohnraummietverträgen liegt ohnehin in der Regel ein schriftlicher Vertrag vor, und die Mieterschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB beschränken die ordentliche Kündigung des Vermieters auf berechtigte Interessen. In der Gewerbemiete dagegen hängen Investitionsentscheidungen, Standortstrategien und Kalkulationen unmittelbar an der vereinbarten Festlaufzeit, sodass eine vorzeitige ordentliche Kündigung wegen Formmangels erhebliche wirtschaftliche Folgen hat.

Maßgeblich ist die vereinbarte Laufzeit, nicht die tatsächliche Nutzungsdauer. Wird ein Mietvertrag etwa mit einer Festlaufzeit von zwei Jahren geschlossen, fällt er unter § 550 BGB, auch wenn der Mieter nach sechs Monaten wieder auszieht. Ebenso erfasst die Vor-

schrift Verträge, deren Festlaufzeit zwar zunächst weniger als ein Jahr beträgt, die aber durch automatische Verlängerungsklauseln oder durch nachträgliche Vereinbarungen eine Gesamtbindung von mehr als einem Jahr erreichen.

Schriftform-Anforderungen § 126 BGB: Eigenhändige Unterschrift, ein einheitliches Dokument

Die in § 550 BGB geforderte schriftliche Form ist die gesetzliche Schriftform nach § 126 BGB. Diese verlangt, dass die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet wird. Bei einem Vertrag müssen beide Parteien auf derselben Urkunde unterschreiben. Werden mehrere gleichlautende Urkunden ausgefertigt, genügt es, wenn jede Partei die für die andere bestimmte Urkunde unterzeichnet.

Die Schriftform setzt voraus, dass alle wesentlichen Vertragsbestandteile aus der Urkunde selbst hervorgehen. Dazu zählen die Parteien, das Mietobjekt, der Mietzins und die Mietzeit. Werden Anlagen wie Lagepläne, Flächenberechnungen oder Mietzinsstaffeln in Bezug genommen, müssen diese mit dem Hauptvertrag eine einheitliche Urkunde bilden. Eine feste körperliche Verbindung ist nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht zwingend erforderlich, jedoch muss sich die Zusammengehörigkeit zweifelsfrei aus dem Inhalt der Schriftstücke ergeben, etwa durch fortlaufende Paginierung, eindeutige Verweisungen oder gleichlautende Bezeichnungen.

Der Bundesgerichtshof hat in zahlreichen Entscheidungen die Anforderungen an die Schriftform konkretisiert. In der Entscheidung XII ZR 3/04 hat der Senat klargestellt, dass eine vertragswesentliche Änderung der Schriftform bedarf, wenn sie für die gesamte Restlaufzeit gelten soll. In der Entscheidung XII ZR 6/14 wurde präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Schriftform-Heilungsklauseln den Schutzzweck des § 550 BGB unterlaufen würden. Beide Linien zeigen, dass die Schriftform nicht als rein formaler Akt verstanden wird, sondern als materielle Schutzvorschrift mit konkreten Anforderungen an die Urkunde.

Eine Sonderrolle spielt § 126a BGB. Die elektronische Form mit qualifizierter elektronischer Signatur ersetzt die gesetzliche Schriftform, sofern sie nicht gesetzlich ausgeschlossen ist. Für den Mietvertrag besteht kein solcher Ausschluss, sodass ein Mietvertrag mit qualifizierter elektronischer Signatur beider Parteien die Anforderungen des § 550 BGB erfüllt. Wer Mietverträge digital schließt, sollte allerdings auf eine qualifizierte Signatur nach eIDAS-Standard achten – eine einfache elektronische Signatur, ein gescanntes Unterschriftenbild oder ein PDF-Versand per E-Mail genügen der gesetzlichen Schriftform nicht. Details zu diesem Pfad finden Sie unter QES-Mietvertrag nach § 126a BGB.

Von der gesetzlichen Schriftform abzugrenzen ist die gewillkürte Schriftform nach § 127 BGB. Vereinbaren die Parteien lediglich für ihre eigenen Zwecke, dass Änderungen schriftlich erfolgen sollen, genügt im Zweifel auch die telekommunikative Übermittlung. Diese Lockerung gilt jedoch nicht, wenn die Schriftform – wie im Fall des § 550 BGB – gesetzlich angeordnet ist. Eine notarielle Beurkundung verlangt der Mietvertrag in der Regel nicht; sie kommt erst bei Geschäften über Grundstücke nach § 311b BGB in Betracht.

Folgen eines Schriftformmangels: Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit, Kündbarkeit

Verstößt ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr gegen die Schriftform, ist er nicht etwa nichtig. § 550 BGB ordnet ausdrücklich eine andere Rechtsfolge an: Der Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Damit bleibt das Mietverhältnis wirksam, jedoch verliert es seine Bindung an die ursprünglich vereinbarte Festlaufzeit. Beide Parteien können den Vertrag mit der gesetzlichen Frist ordentlich kündigen, frühestens jedoch zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache.

Die gesetzliche Kündigungsfrist ergibt sich aus § 580a BGB. Für Wohnraum gelten die besonderen Schutzvorschriften der §§ 573, 573c BGB. Für Geschäftsraum sieht § 580a Abs. 2 BGB eine Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres vor. Wer also einen zehnjährigen Gewerbemietvertrag formunwirksam abschließt, riskiert eine ordentliche Kündigung nach Ablauf des ersten Jahres mit einer Vorlaufzeit von rund sechs Monaten.

Die Folgen treffen beide Seiten, jedoch in unterschiedlicher Schärfe. Für den Vermieter bedeutet die Formunwirksamkeit den Verlust der kalkulierten Mietertragssicherheit, insbesondere bei Investitionen in den Mietausbau oder bei Finanzierungen, die auf eine bestimmte Restlaufzeit aufgebaut sind. Für den Mieter bedeutet sie den Verlust der Standortsicherheit, was bei betriebsspezifischen Investitionen, Markenbindung an einen Standort oder eingespielten Kundenströmen gravierende wirtschaftliche Konsequenzen haben kann.

Die Berufung auf den Schriftformmangel ist nicht in jedem Fall zulässig. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen eine Treuwidrigkeit nach § 242 BGB angenommen, wenn eine Partei selbst die formunwirksame Vereinbarung veranlasst hat und sich anschließend zu ihrem Vorteil darauf beruft. Die Hürden für eine solche Treuwidrigkeitseinrede sind jedoch hoch; sie ist auf eng begrenzte Sonderfälle beschränkt und ersetzt keine ordnungsgemäße Vertragsgestaltung.

Ein häufig übersehener Aspekt betrifft den Grundstückserwerb. Tritt ein Erwerber nach § 566 BGB in einen Mietvertrag ein, kann er sich ebenfalls auf einen Schriftformmangel berufen. Das gilt insbesondere dann, wenn er den Mangel beim Eintritt nicht kannte und ihn

auch nicht hätte erkennen müssen. Für die Due-Diligence bei Immobilientransaktionen ist die Prüfung der Mietvertragsformen daher ein zentraler Baustein.

Schriftform-Heilungsklauseln: Wirksamkeit gegen Mieter, Pflicht zur Mitwirkung

Um die Risiken eines späteren Schriftformmangels zu begrenzen, enthalten viele Mietverträge sogenannte Schriftform-Heilungsklauseln. Sie verpflichten die Parteien, im Falle eines erkannten Formmangels an der Heilung mitzuwirken, das heißt, eine formgerechte Vertragsurkunde zu unterzeichnen, und sie schließen die Berufung auf den Formmangel für die Zeit bis zur Heilung aus.

Die Wirksamkeit solcher Klauseln war lange umstritten. In der Entscheidung XII ZR 6/14 hat der Bundesgerichtshof eine Schriftform-Heilungsklausel als unwirksam beurteilt, soweit sie auch im Verhältnis zu einem Grundstückserwerber wirken sollte, der nicht selbst an der Klausel mitgewirkt hat. Der Schutzzweck des § 550 BGB – Schutz des Erwerbers – würde ansonsten umgangen. Im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien können solche Klauseln dagegen grundsätzlich wirksam sein, müssen aber sorgfältig formuliert werden.

Praktisch sinnvolle Heilungsklauseln enthalten typischerweise drei Elemente: Erstens eine wechselseitige Mitwirkungspflicht, die jede Partei verpflichtet, an der Erstellung einer formgerechten Urkunde mitzuwirken, sobald ein Formmangel erkannt wird. Zweitens einen vorübergehenden Verzicht, den Vertrag wegen des Mangels ordentlich zu kündigen, bis die Heilung erfolgt oder gescheitert ist. Drittens eine klare Regelung der Folgen, falls die Mitwirkung verweigert wird, etwa über einen pauschalierten Schadensersatzanspruch.

Heilungsklauseln entfalten ihre Wirkung jedoch nur, solange beide Parteien noch handlungsfähig und verhandlungsbereit sind. Sie ersetzen nicht die ordentliche Schriftform-Disziplin im laufenden Vertrag. Wer sich auf Heilungsklauseln verlässt und Nachträge weiterhin formlos schließt, schiebt das Problem lediglich auf den Tag, an dem eine Partei kein Interesse mehr an der Mitwirkung hat. Dann hilft auch die beste Klausel nur noch in engen Grenzen.

Bei der Mietvertragsgestaltung sollten Heilungsklauseln daher als Sicherheitsnetz verstanden werden, nicht als Freibrief. Die Wahl der richtigen Vertragsform – befristet mit Festlaufzeit, mit Verlängerungsoption oder unbefristet mit Kündigungsverzicht – ist eine eigene Entscheidung, die unabhängig von der Schriftform getroffen werden sollte. Eine Übersicht der typischen Konstellationen finden Sie unter Mietvertragsformen im Vergleich.

Nachträge im laufenden Vertrag: Anpassung der Miete, Mieterhöhung, Modernisierung

Nicht jede Änderung eines Mietvertrags löst die Schriftform aus. Maßgeblich ist, ob die Vereinbarung einen vertragswesentlichen Inhalt betrifft und ob sie über eine reine Klarstellung oder eine unwesentliche Anpassung hinausgeht. Vertragswesentlich sind insbesondere Mietzins, Mietzeit, Mietobjekt und die Mietvertragsparteien. Wer einen dieser Punkte für die Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ändert, muss die Schriftform wahren.

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ist in dieser Hinsicht ein Sonderfall. Das gesetzliche Verfahren sieht ein Mieterhöhungsverlangen in Textform, eine Überlegungsfrist und eine Zustimmung des Mieters vor. Stimmt der Mieter zu, wird die neue Miete Bestandteil des Vertrags. Die Schriftform nach § 550 BGB wird durch dieses Verfahren nicht zwingend gewahrt, da Verlangen und Zustimmung typischerweise nicht als einheitliche unterzeichnete Urkunde vorliegen. Bei länger laufenden Verträgen empfiehlt es sich daher, nach der Zustimmung einen kurzen schriftlichen Nachtrag aufzusetzen, der die neue Miethöhe ab dem maßgeblichen Datum festhält und von beiden Parteien unterzeichnet wird. Die rechtlichen Grundlagen erläutert der Beitrag Mieterhöhung nach § 558 BGB.

Ähnliches gilt für die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB. Die einseitige Mieterhöhung nach Modernisierung erfolgt durch Erklärung des Vermieters in Textform und tritt nach Ablauf einer gesetzlich geregelten Frist in Kraft. Die Erklärung selbst wahrt nicht die Schriftform des § 550 BGB. Wenn die Modernisierung mit weiteren Vereinbarungen verknüpft wird – etwa Mieterzugeständnissen, einer Anpassung der Nebenkostenregelung oder einer Härtefallregelung – sollten diese Vereinbarungen schriftlich dokumentiert und unterzeichnet werden. Hintergrund und Mechanik der Umlage beschreibt Modernisierungsumlage § 559 BGB.

Auch Verlängerungen sind kritisch. Verlängern die Parteien einen befristeten Mietvertrag formlos, etwa durch E-Mail-Austausch oder mündliche Absprache, entsteht zwar typischerweise ein neuer unbefristeter Vertrag, jedoch verliert die ursprüngliche Festbindung ihre Wirkung. Eine echte Verlängerung der Festlaufzeit setzt einen schriftlichen Nachtrag voraus, der auf den ursprünglichen Vertrag verweist, die neue Laufzeit definiert und von beiden Parteien unterzeichnet wird.

Nicht jede Anpassung muss in Schriftform erfolgen. Reine Klarstellungen, geringfügige Anpassungen ohne wirtschaftliche Bedeutung oder Vereinbarungen, die ohnehin im ursprünglichen Vertrag angelegt sind, lassen die Schriftform unberührt. Die Grenze ist im Einzelfall jedoch nicht immer eindeutig, sodass eine konservative Handhabung sinnvoll ist: Wer Zweifel hat, setzt einen kurzen schriftlichen Nachtrag auf und lässt ihn von beiden Seiten unterzeichnen.

Take-aways

- § 550 BGB greift bei jedem Mietvertrag mit einer vereinbarten Laufzeit von mehr als einem Jahr und ordnet bei Formverstoß eine Geltung auf unbestimmte Zeit an.
- Die Schriftform nach § 126 BGB verlangt eine einheitliche Urkunde mit eigenhändigen Unterschriften beider Parteien; § 126a BGB lässt die qualifizierte elektronische Signatur zu.
- Der Formmangel macht den Vertrag nicht nichtig, sondern ordentlich kündbar, frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache.
- Schriftform-Heilungsklauseln können im Verhältnis der Vertragsparteien wirken, schützen aber nicht zuverlässig gegen einen Grundstückserwerber nach § 566 BGB.
- Nachträge zu Miete, Laufzeit, Mietobjekt oder Parteien sind in der Regel schriftformpflichtig; bei Verlängerungen, Mieterhöhungen nach § 558 BGB und Modernisierungsanpassungen empfiehlt sich ein gesonderter unterzeichneter Nachtrag.

Fragen zur Schriftform im Mietvertrag und Heilungsklauseln? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.