



HEMMER / WÜST / TYROLLER

SCHULDRECHT BT II

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

14. Auflage

KLAUSURTYPISCH ▪ ANWENDUNGSORIENTIERT ▪ UMFASSEND

E-BOOK SKRIPT SCHULDRECHT BT II

Autoren: Hemmer / Wüst / Tyroller

14. Auflage 2026

ISBN: 978-3-96838-470-2

INHALTSVERZEICHNIS

E-BOOK SKRIPT SCHULDRECHT BT II

§ 1 MIETE

A) Inhalt, System und Zustandekommen

I. Die Systematik des Mietrechts

II. Formbedürftigkeit befristeter Mietverträge, § 550 BGB

1. Vereinbarte Mietdauer muss länger als ein Jahr sein
2. Sinn und Zweck des § 550 BGB
3. Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform
4. Anforderungen an die Wahrung der Schriftform
 - a) Formale Anforderungen an die Schriftform
 - b) Grundsätze zur Vertragsunterzeichnung durch Vertreter
 - c) Grundsatz der Einheitlichkeit der Vertragsurkunde
 - d) Formbedürftiger Vertragsinhalt
 - e) Schriftformerfordernis für Nachträge
5. Einwand des Rechtsmissbrauchs, § 242 BGB
 - a) Treuwidrigkeit wegen der Schriftformheilungsklausel?
 - b) Treuwidrigkeit, wenn sich Vertragspartei nach einer zu ihren Gunsten vorgenommenen, nicht formgerechten Vertragsänderung auf den Formmangel beruft

B) Hauptpflichten beim Mietvertrag

I. Hauptpflichten des Vermieters

1. Überlassung der Mietsache während der Mietzeit, § 535 BGB
2. Instandhalten der Mietsache, § 535 I S. 2 BGB
 - a) Umfang der Instandhaltungspflicht
 - b) Abdingbarkeit der Instandhaltungspflicht
 - c) Sonderproblem: Die sog. „Schönheitsreparaturen“
 - d) Kostenbeteiligung an Kleinreparaturen

II. Hauptpflichten des Mieters

1. Zahlung der Miete, § 535 II BGB
 - a) Einvernehmliche Mieterhöhungen, § 557 I BGB
 - b) Indexmiete und Staffelmiete
 - c) Einseitige Mieterhöhungen im Mietrecht, § 557 III BGB i.V.m. §§ 558 bis 560 BGB
2. Durchführung der Schönheitsreparaturen

C) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

I. Rechte des Mieters

1. Erfüllungsanspruch
2. Mängelrechte des Mieters bei Vorliegen eines Sach- oder Rechtsmangels
 - a) Anwendbarkeit der §§ 536, 536a BGB
 - b) Minderung kraft Gesetzes, § 536 BGB
 - c) Anspruch auf Schadensersatz, § 536a I BGB
 - d) Aufwendungsersatzanspruch, § 536a II BGB
3. Kündigungsrecht, § 543 I, II S. 1 Nr. 1 BGB
4. Die Verjährung der Mängelansprüche

II. Rechte des Vermieters

1. Bei Nichtleistung der Miete

- a) Erfüllungsanspruch
- b) Kündigungsrecht, § 543 BGB

2. Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen

- a) Erfüllungsanspruch
- b) Schadensersatz statt der Leistung gem. §§ 280 I, III, 281 I BGB bzw. §§ 280 I, III, 283 BGB

D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

I. Allgemeine vertragliche Nebenpflichten

II. Gesetzliche Nebenpflichten des Vermieters

- 1. Pflicht zum Aufwendungsersatz, § 536a II BGB
- 2. Pflicht zur Duldung der Wegnahme von Einrichtungen, § 539 II BGB
- 3. Pflicht zur Duldung baulicher Veränderungen zwecks Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz, § 554 BGB

III. Gesetzliche Nebenpflichten des Mieters

- 1. Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB
- 2. Obhuts- und Sorgfaltspflicht, § 536c BGB
- 3. Pflicht zur Einhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs, §§ 538, 540, 541, 543 II S. 1 Nr. 2, 553 BGB
 - a) Unterlassungsanspruch, § 541 BGB
 - b) Schadensersatzpflicht bei vertragswidrigem Gebrauch bzw. Beschädigung der Mietsache, § 280 I BGB sowie § 823 I BGB
- 4. Rückgabepflicht, § 546 I BGB
- 5. Ansprüche bei Vorenthaltung der Mietsache: § 546a BGB
- 6. „Kalte“ Räumung als Selbsthilferecht

E) Verjährung der mietrechtlichen Ansprüche

I. Verjährung der Ansprüche des Vermieters

II. Verjährung der Ansprüche des Mieters

F) Dritte im Mietverhältnis

I. Schutz des Mieters gegenüber Dritten

- 1. Schutz des Mieters als Besitzer der Mietsache
- 2. Schutz des Mieters gegenüber dem Erwerber der Mietsache
 - a) Bei Veräußerung beweglicher Sachen
 - b) Bei Veräußerung unbeweglicher Sachen

II. Untermiete

- 1. Allgemeines
- 2. Zustimmungserfordernis des Vermieters
- 3. Unberechtigte Untervermietung
- 4. Anspruch auf Zustimmung bei Wohnraummiete, § 553 I S. 2 BGB
- 5. Untermieter ist nur ein „Dritter“ i.S.d. §§ 540, 553 BGB
- 6. Anspruch auf Rückgabe nach § 546 II BGB

III. Mietvertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter

IV. Eintrittsrecht

G) Vermieterpfandrecht, §§ 562, 578 BGB

I. Bestehen eines Vermieterpfandrechts

1. Entstehungsvoraussetzungen

- a) Mietvertrag über Wohnraum bzw. Grundstück oder sonstige Räume
- b) Forderung aus Mietverhältnis
- c) Eingebraachte Sache des Mieters
- d) Pfändbarkeit, § 562 I S. 2 BGB

2. Erlöschensgründe

- a) Erlöschen gemäß § 562a BGB
- b) Erlöschen gemäß § 1257 BGB i.V.m. §§ 1242, 1252, 1255, 1256 BGB
- c) Erlöschen gemäß §§ 936 I, 932 II BGB

II. Rechte des Vermieters bei Bestehen des Vermieterpfandrechts

- 1. Selbsthilferecht und Recht auf Rückverschaffung, § 562b BGB
- 2. §§ 1257, 1228 ff. BGB
- 3. Recht auf vorzugsweise Befriedigung, § 805 ZPO

H) Beendigung des Mietverhältnisses

I. Allgemeine Vorschriften

- 1. Beendigung durch Zeitablauf, § 542 II BGB
- 2. Beendigung durch Kündigung, § 542 I BGB
 - a) Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit
 - b) Ordentliche Kündigung
 - c) Außerordentliche Kündigung
 - d) Kündigung bei Mehrheit von Mietern bzw. Vermietern
- 3. Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietvertrages
- 4. Kein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zum Mieterwechsel in einer „WG“

II. Besondere Regeln für Wohnraummiete

- 1. Abgrenzung bei Mischmietverhältnissen
- 2. Zeitmietvertrag, § 575 BGB
- 3. Beendigung durch Kündigung
 - a) Form
 - b) Ordentliche Kündigung
 - c) Außerordentliche Kündigung

III. Besondere Regeln für Grundstücke und sonstige Räume, §§ 578 ff. BGB

IV. Vermietung digitaler Produkte, §§ 578b, 548a BGB

§ 2 PACT

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Besonderheiten gegenüber der Miete

- I. Pflichten des Verpächters
- II. Instandhaltung des Inventars
- III. Beendigung des Pachtverhältnisses, §§ 584 ff. BGB
- IV. Besonderheiten bei der Landpacht, §§ 585 ff. BGB

§ 3 LEIHE

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Pflichten des Verleihers und Rechtsfolgen bei deren Verletzung

C) Pflichten des Entleihers und Rechtsfolgen bei deren Verletzung

D) Beendigung des Leihverhältnisses

§ 4 DARLEHEN

A) Gelddarlehen

I. Zustandekommen des Darlehensvertrages

II. Hauptpflichten

III. Nichtigkeit gemäß § 138 BGB

IV. Fälligkeit des Darlehens

1. Ordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer
2. Außerordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer
3. Ordentliche Kündigung durch Darlehensgeber
4. Außerordentliche Kündigung durch Darlehensgeber

B) Verbraucherdarlehen

I. Anwendungsbereich

II. Formerfordernis

III. Widerrufsrecht

1. Widerrufsrecht bei Verbraucherdarlehensvertrag, § 495 BGB
2. Widerrufsrecht bei unentgeltlichem Darlehensvertrag, § 514 II S. 1 BGB

IV. Sonderregelung für Kündigung

V. Sonderproblem: Schuldbeitritt und Verbraucherschutz

VI. Finanzierungshilfen, § 506 BGB

C) Sachdarlehen

§ 5 LEASING

A) Inhalt, Arten und rechtliche Einordnung

I. Finanzierungsleasing

II. Operatingleasing

III. Herstellerleasing

B) Finanzierungsleasing

I. Hauptpflichten

1. Im Verhältnis Leasinggeber – Dritter
2. Im Verhältnis Leasinggeber – Leasingnehmer
 - a) Hauptpflichten des Leasinggebers
 - b) Hauptpflichten des Leasingnehmers

II. Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

1. Im Verhältnis Leasinggeber – Dritter
2. Im Verhältnis Leasinggeber – Leasingnehmer
 - a) Rechte des Leasingnehmers
 - b) Rechte des Leasinggebers

III. Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

IV. Anwendbarkeit des Verbraucherschutzrechts auf Leasingverträge, § 506 II S. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BGB

§ 6 FACTORING

A) Begriff und Inhalt

B) Zustandekommen

C) Rechtsnatur des Factoringvertrages

D) Verhältnis zwischen Factor und anderen Sicherungsgebern

I. Kollision von echtem Factoring und verlängertem Eigentumsvorbehalt

1. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich vor
2. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich nach

II. Kollision von unechtem Factoring und verlängertem Eigentumsvorbehalt

1. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich vor
2. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich nach

III. Kollision von Factoring und Sicherungsglobalzession

§ 7 DIENSTVERTRAG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

I. Dienstleistung gegen Entgelt

II. Der Behandlungsvertrag

III. Arbeitsvertrag, § 611a BGB

IV. Abgrenzung zum Werkvertrag

B) Hauptpflichten beim Dienstvertrag

I. Hauptpflichten des Dienstverpflichteten

II. Hauptpflicht des Dienstberechtigten

C) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

I. Rechte des Dienstberechtigten

1. Erfüllungsanspruch
2. Recht auf Verweigerung der Lohnzahlung
3. Kündigungsrecht

II. Rechte des Dienstverpflichteten

D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

E) Beendigung des Dienstvertrages

I. Beendigung durch Kündigung

1. Ordentliche Kündigung, § 621 BGB
2. Außerordentliche Kündigung

II. Sonstige Beendigungsgründe

F) Dienstvertrag über digitale Dienstleistungen, § 620 IV BGB

§ 8 SCHENKUNG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Tatbestandsvoraussetzungen der Schenkung

I. Vermögensminderung beim Schenker

II. Bereicherung des Beschenkten

III. Unentgeltlichkeit

C) Vertragspflichten und Haftung bei Nichterfüllung

D) Rückgabepflicht des Beschenkten

I. Rückforderung wegen Verarmung, § 528 BGB

II. Widerruf wegen groben Undanks, § 530 BGB

E) Besondere Arten der Schenkung

I. Gemischte Schenkung

II. Schenkung unter Auflage

III. Bedingte Schenkung und Zweckschenkung

F) Schwächen des unentgeltlichen Erwerbs

G) Schenkung digitaler Produkte, § 516a BGB

§ 9 BÜRGSCHAFT

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

I. Bürgschaftsvertrag

1. Form

2. Erklärungsinhalt

3. Eingeschränkte Anfechtbarkeit

4. Sittenwidrigkeit des Bürgschaftsvertrages

5. Anwendbarkeit von Verbraucherdarlehensvorschriften

6. Anwendbarkeit der §§ 312 ff. BGB, insbesondere des Widerrufsrechts nach § 312g I BGB

II. Die gesicherte Forderung

1. Abgrenzung zu Schuldbeitritt und Garantie

2. Sicherung künftiger Forderungen

3. Akzessorietät und Umfang der Haftung

4. Übertragung von Hauptforderung und Bürgschaft auf Dritte

B) Einreden

I. Die Regelung des § 768 BGB

II. Die Regelung des § 770 BGB

III. Einrede der Vorausklage

IV. Wirkung von Urteilen

C) Rückgriff

I. Umfang des Forderungserwerbs gemäß § 774 BGB

II. Schutzwirkung des § 776 BGB

§ 10 PAUSCHALREISEVERTRAG

A) Entwicklung des Pauschalreiserechts

B) Anwendbare Vorschriften

C) Zustandekommen und Inhalt des Pauschalreisevertrages

- I. Reiseveranstalter, Leistungserbringer und Vermittler
- II. Gesamtheit von mindestens zwei verschiedenen Arten von Reiseleistungen, § 651a II BGB
- III. Informationspflichten und Vertragsinhalt, § 651d BGB
- IV. Änderungen des Vertragsinhalts
 - 1. Einseitige Vertragsänderung durch den Veranstalter bei unerheblichen Änderungen
 - 2. Erhebliche Vertragsänderungen
- V. Reisender und weitere Reisetilnehmer

D) Hauptpflichten beim Reisevertrag

- I. Hauptpflicht des Reiseveranstalters
- II. Hauptpflicht des Reisenden

E) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

- I. Verhältnis der §§ 651i ff. BGB zu den allgem. Vorschriften
 - 1. Verhältnis zu §§ 119 ff. BGB
 - 2. Verhältnis zu § 323 bzw. § 280 und §§ 280 I, III, 281 BGB bei behebbaren Reisemängeln
 - 3. Verhältnis zum Unmöglichkeitensrecht bei unbehebaren Reisemängeln
- II. Rechte des Reisenden bei Reisemängeln
 - 1. Vorliegen eines Reisemangels, § 651i II BGB
 - 2. Recht des Reisenden auf Abhilfe, Selbstabhilfe und Aufwendungsersatz gemäß § 651i III Nr. 1 bis 4 i.V.m. § 651k BGB
 - 3. Minderung, § 651 III Nr. 6 i.V.m. § 651m BGB
 - 4. Kündigungsrecht, § 651i III Nr. 5 i.V.m. § 651l BGB
 - 5. Schadensersatz, §§ 651i III Nr. 7, 651n BGB
- III. Deliktische Schadensersatzpflicht wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, § 823 I BGB
- IV. Ansprüche des Reisenden gegen das den Flug ausführende Unternehmen („Fluggastrechte“)

D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

E) Zulässige Haftungsbeschränkung, § 651p I BGB

F) Besondere Rechte der Parteien

- I. Vertragsübertragung vor Reisebeginn, § 651e BGB (sog. „Ersetzungsbefugnis“ des Reisenden)
- II. Rücktrittsrecht des Reisenden vor Reisebeginn, § 651h I BGB
- III. Rücktrittsrecht des Reiseveranstalters vor Reisebeginn, § 651h IV BGB

§ 11 MAKLERVERTRAG

A) Inhalt und Begriff

B) Voraussetzungen des Anspruches auf Maklerlohn

- I. Zustandekommen eines Maklervertrages
- II. Erbringen der Maklerleistung
- III. Rechtsgültiges Zustandekommen eines Vertrages mit einem Dritten
- IV. Kausalzusammenhang zwischen Maklerleistung und Vertrag

C) Pflichtverletzungen des Maklers

D) Darlehensvermittlungsvertrag, §§ 655a - e BGB

E) Ehemaklervertrag, § 656 BGB

F) Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

I. Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

II. Vereinbarung über die Maklerkosten

§ 12 AUSLOBUNG, PREISAUSSCHREIBEN UND GEWINNZUSAGEN

A) Auslobung, §§ 657 ff. BGB

B) Preisausschreiben, § 661 BGB

C) Gewinnzusagen, § 661a BGB

§ 13 AUFTRAG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Pflichten des Beauftragten

I. Hauptpflichten

II. Nebenpflichten

III. Herausgabepflicht, § 667 BGB

C) Rechte des Auftraggebers bei Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflichten

D) Pflichten des Auftraggebers

I. Pflicht zum Aufwendungsersatz

II. Nebenpflichten

E) Rechte des Beauftragten bei Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflichten

F) Beendigung des Auftrages

G) Geschäftsbesorgungsvertrag, § 675 BGB

H) Zahlungsdienste

I. Zahlungsdienstevertrag, § 675f BGB

II. Haftung des Zahlungsdienstleisters für nicht autorisierten Zahlungsvorgang, § 675u BGB

§ 14 VERWAHRUNGSVERTRAG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Pflichten des Verwahrers

I. Hauptpflicht

II. Nebenpflichten

C) Rechte des Hinterlegers

I. Bei Pflichtverletzungen des Verwahrers

II. Rückforderungsrecht

D) Pflichten des Hinterlegers

I. Hauptpflicht

II. Sonstige Pflichten

E) Rechte des Verwahrers bei Pflichtverletzungen des Hinterlegers

§ 15 EINBRINGUNG VON SACHEN BEI GASTWIRTEN (BEHERBERGUNG)

§ 16 VERGLEICH

- A) Voraussetzungen
- B) Rechtsfolgen des Vergleichs
- C) Unwirksamkeit gemäß § 779 BGB
- D) Prozessvergleich

§ 17 SCHULDVERSPRECHEN UND SCHULDANERKENNTNIS

- A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen
- B) Abgrenzung zum deklaratorischen Schuldversprechen
- C) Abgrenzung zum Merkmal der bloßen Beweiserleichterung
- D) Rechtsgrund des Schuldanerkenntnisses

§ 18 ANWEISUNG

SCHON GEWUSST?

WIEDERHOLUNGSFRAGEN

STICHWORTVERZEICHNIS

LITERATURVERZEICHNIS

§ 1 MIETE

A) Inhalt, System und Zustandekommen

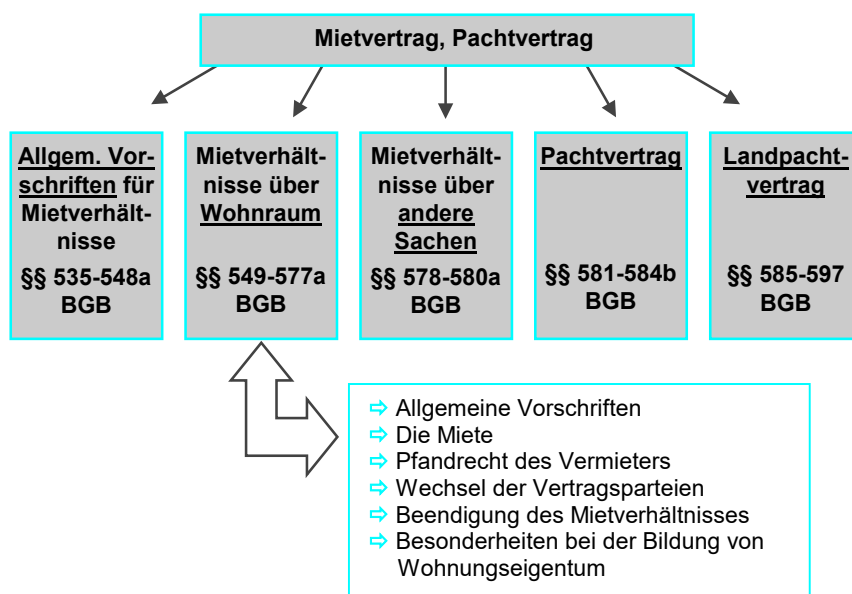
I. Die Systematik des Mietrechts

Beim Abschluss eines Mietvertrages einigen sich die Parteien darüber, dass eine Partei (Vermieter) der anderen eine Sache zum Gebrauch überlässt und die andere Partei (Mieter) dafür ein Entgelt zahlt.

1

Im Gesetz finden sich allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 – 548a BGB), besondere Vorschriften für Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 - 577a BGB) und Mietverhältnisse über andere Sachen (§§ 578 - 580a BGB), Pacht (§§ 581 - 584b BGB) und Landpacht (§§ 585 - 597 BGB).

hemmer-Methode: Versuchen Sie schon an dieser Stelle, die Systematik von allgemeinen und besonderen Regeln im Mietrecht zu erfassen. Lesen Sie sich dazu die Überschriften zu den §§ 535 ff. BGB durch. Beachten Sie dabei, dass die einzelnen Paragraphen neuerdings amtliche Überschriften haben, die auch zur Auslegung herangezogen werden können. Das Skript erläutert die allgemeinen und besonderen Vorschriften des Mietrechts nicht getrennt, sondern jeweils in Kombination. So wird bei Ihnen von Anfang an Verständnis für die Systematik geschaffen, auf die es im unbekannten Examensfall entscheidend ankommt!



Die Systematik des Mietrechts ganz einfach:

1. In den **§§ 535 bis 548a BGB** ist der **Allgemeine Teil** des Mietrechts geregelt. Diese Vorschriften kommen für alle Mietverhältnisse zur Anwendung.
2. In den **§§ 549 bis 577a BGB** sind die Besonderheiten des **Wohnraummietvertrages** geregelt.
3. In den **§§ 578 ff. BGB** sind **Besonderheiten** bei Mietverträgen über **andere Sachen als Wohnraum** und über digitale Produkte geregelt. Bei der Grundstücks-/Geschäftsraummiete verweist § 578 BGB teilweise auf die Vorschriften zur Wohnraummiete, aber eben nur **teilweise**.

hemmer-Methode: Beachten Sie, dass auf das **Schriftformerfordernis des § 568 I BGB** für Kündigungen gerade nicht verwiesen wird. Die Kündigung eines (z.B.) Geschäftsraummietvertrages ist formlos gültig. In den meisten Mietverträgen wird freilich die Schriftform für die Kündigung vereinbart. Dies ist in Formularverträgen aber nicht zulässig, da § 309 Nr. 13 BGB für solche Erklärungen nur die Textform vorgeschrieben werden darf.

Der Mietvertrag ist als Vertrag über eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung ein gegenseitiger Schuldvertrag i.S.d. §§ 320 ff. BGB. Er kommt gemäß §§ 145 ff. BGB zustande.

2

Mietgegenstand gemäß § 535 I S. 1 BGB sind nur Sachen im Sinne von § 90 BGB. Rechte können hingegen nur verpachtet werden.¹

In § 548a BGB wird klargestellt, dass die Vorschriften über die Miete von Sachen auch auf die Miete digitaler Produkte anzuwenden sind. Hier ist insbesondere § 578b BGB zu beachten.

Die Mietsache kann beweglich oder unbeweglich sein. Durch einen Mietvertrag können auch mehrere Sachen oder nur Teile von Sachen vermietet werden.²

Bsp.: Hauswand, Fenster; aber auch die Überlassung von Werbeflächen auf einem Kfz³

Ein Vertrag, bei dem sich die Leistungspflicht darauf beschränkt, einem Automatenaufsteller gegen ein monatliches Entgelt eine Teilfläche der von ihm gemieteten Räumlichkeiten zur Aufstellung eines Geldautomaten zur Verfügung zu stellen, ist von seiner Rechtsnatur her als Mietvertrag einzuordnen. Etwas anderes gilt für Automatenaufstellverträge, bei welchem der Automat in den gewerblichen Betrieb eines anderen zum gemeinsamen Nutzen beider Vertragspartner eingegliedert wird. Ein solcher Vertrag ist von seiner Rechtsnatur her ein Gestattungsvertrag sui generis.⁴

Grundstücke i.S.v. § 578 I BGB sind räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche.⁵ Grundstücksmitte ist gegeben bei Vermietung von unbebauten Grundstücken und bei der Vermietung von Teilen eines Grundstücks oder eines Gebäudes, sofern diese Teile nicht Räume sind.

Bsp.: Fläche am Campingplatz; Teile von Außenwänden zum Anbringen von Gegenständen

Räume i.S.v. § 578 II BGB sind alle Gebäude und Innenräume von Gebäuden unabhängig davon, wie sie genutzt werden.⁶ Ausgenommen sind natürlich Wohnräume, da hierfür die §§ 549 bis 577a BGB gelten.

Entgelt ist beim Mietvertrag die „Miete“. Über deren Höhe müssen sich die Parteien notwendig geeinigt haben, § 535 II BGB. Die Miete besteht i.d.R. aus einer Geldleistung, kann jedoch auch, wenn dies vereinbart wurde, in Form von Sach- oder Dienstleistungen erbracht werden.

II. Formbedürftigkeit befristeter Mietverträge, § 550 BGB

Der Mietvertrag ist grundsätzlich formfrei.⁷

3

Die Parteien können selbstverständlich eine konstitutive Schriftform vereinbaren. Bei Verstößen gegen die gewillkürte Schriftform gilt dann § 125 S. 2 BGB.

Gemäß § 125 S. 2 BGB ist eine Vereinbarung, bei der die gewillkürte Schriftform nicht eingehalten wird, im Zweifel nichtig.

Eine derartige Schriftformvereinbarung kann nach ganz h.M. jedoch ohne Einhaltung der Schriftform, u.U. sogar konkludent aufgehoben werden, da sich die Parteien aufgrund der Privatautonomie nicht der Freiheit berauben können, später Verträge ohne Einhaltung einer bestimmten Form zu schließen. Aus diesem Grunde wird man viele solcher Abreden im Ergebnis doch für wirksam erachten können.⁸

Bsp.: V und M haben vereinbart, dass alles, was Änderungen des Mietvertrages anbelangt, schriftlich festgehalten werden soll.

Nach einigen Monaten vereinbaren sie mündlich eine Mietminderung.

Diese Abrede ist wirksam, da davon auszugehen ist, dass die Parteien die Schriftformklausel (konkludent) aufgehoben haben. Nach Rechtsprechung des BGH soll es dabei nicht einmal schaden, wenn die Parteien in diesem Moment gar nicht an die Klausel gedacht haben!⁹

Eine Ausnahme besteht jedoch gemäß § 550 BGB für Mietverträge über Wohnraum, die für länger als ein Jahr geschlossen werden.¹⁰ Der Mietvertrag ist aber unabhängig von der Frage, ob die Form des § 550 S. 1 BGB gewahrt wurde, wirksam, da die Einhaltung der Schriftform keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietvertrag, sondern nur für die Wirksamkeit einer längeren Befristung als von

1 Dazu unten Rn. 106 ff.

2 Grüneberg, § 535 BGB, Rn. 1.

3 Vgl. dazu BGH, **Life&LAW 03/2019, 173 f.** = [jurisbyhemmer: jurisbyhemmer. Unser Service-Angebot an Sie: kostenlos hemmer-club-Mitglied werden \(www.hemmer-club.de\) und Entscheidungen der Life&LAW lesen und downloaden.](#)

4 Vgl. dazu BGH, **Life&LAW 09/2019, 584 ff.** = NJW-RR 2021, 12 ff. = [jurisbyhemmer](#).

5 Grüneberg, ÜbbI. 1 Vorb. § 873 BGB.

6 Grüneberg, Vorb. § 535 BGB, Rn. 91.

7 Grüneberg, Vorb. § 535 BGB, Rn. 48.

8 Vgl. dazu Medicus/Petersen, BR, Rn. 187a.

9 BGH, NJW 1965, 293; JZ 1967, 287 f.; BGHZ 49, 364 ff.: alle Entscheidungen = [jurisbyhemmer](#).

10 Vgl. dazu den Problembeitrag von Tyroller, Die Rechtsprechung des BGH zur Formbedürftigkeit nach § 550 BGB bei befristeten Mietverträgen, **Life&LAW 08/2021**, 555 ff.

einem Jahr ist.

Die Bedeutung des § 550 BGB für Wohnraummietverhältnisse ist relativ gering, da befristete Mietverträge über Wohnraum (sog. Zeitmietverträge) nur unter den sehr strengen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig sind.

hemmer-Methode: Von größerer Bedeutung ist § 550 BGB bei einem Wohnraummietvertrag in Studentenwohnheimen, da gem. § 549 III BGB die Vorschrift des § 575 BGB nicht zur Anwendung kommt und daher Befristungen ohne Einschränkung möglich sind.

Die größte Bedeutung hat § 550 BGB aber über die Verweisungsnorm des § 578 I, II BGB bei der Grundstücks- und Geschäftsraum-miete bzw. bei der Grundstücks- und Geschäftsraumpacht, vgl. § 581 II BGB. Für diese Mietverträge gelten die strengen Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages nach § 575 BGB nicht. § 578 I, II BGB verweisen für die Grundstücks- und Geschäftsraum-miete zwar auf § 550 BGB, nicht jedoch auf § 575 BGB!

Mit dem am 01.01.2025 in Kraft getretenen Vierten Bürokratienteilungsgesetz¹¹ wurde § 578 I BGB um einen Satz 2 erweitert, wonach § 550 BGB mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass statt der Schriftform die Textform gilt.

hemmer-Methode: § 578 I S. 2 BGB gilt uneingeschränkt für alle ab dem Inkrafttreten des Gesetzes am 01.01.2025 geschlossenen Verträge.

Für davor geschlossene Verträge enthält Art. 229 § 70 EGBGB eine Übergangsregelung.

Auf derartige Altverträge ist vom 01.01.2025 bis einschließlich zum 01.01.2026 noch das bisherige Recht anzuwenden. Für Änderungen eines Altvertrages ab 01.01.2025 gilt hingegen § 578 I S. 2 BGB.

Wenn die Prüfungsordnung in Ihrem Bundesland Kommentierungen des Gesetzes zulässt, schreiben Sie sich Art. 229 § 70 EGBGB an den Rand von § 578 I S. 2 BGB bzw. § 578 I S. 2 BGB an den Rand von § 550 S. 1 BGB.

Der Textform genügt nach § 126b BGB jede lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt wird und die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird.

Hierunter ist nach § 126b S. 2 BGB ein Medium zu verstehen,

- das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist (§ 126b S. 2 Nr. 1 BGB),
- und das geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben (§ 126b S. 2 Nr. 2 BGB).

Dieser Vorgabe genügen Erklärungen in Papierform, aber auch auf Datenträgern wie Festplatten, USB-Sticks, Speicherkarten, CD-ROM oder DVD.¹²

Ebenfalls erfasst sind Erklärungen per E-Mail oder SMS, über einen Messenger-Dienst oder über soziale Netzwerke. Entscheidend ist, dass es die Übermittlung dem Empfänger erlaubt, die an ihn persönlich gerichtete Information dergestalt zu speichern, dass ihr Inhalt und ihre Zugänglichkeit während angemessener Dauer nicht verändert werden kann und hierdurch die Möglichkeit ihrer originalgetreuen Wiedergabe gegeben ist.¹³

Für die Textform fehlt aber - anders als bei der gesetzlichen Schriftform (vgl. § 126 II BGB) - eine Sonderregelung für Verträge. Mit der Änderung des § 578 I BGB ist daher die Frage entstanden, wie ein Mietvertrag überhaupt in Textform geschlossen werden kann.

Unklar ist, ob die Beteiligten ein einheitliches (elektronisches) Dokument erstellen müssen, das beide Vertragserklärungen enthält. Diskutiert wurde das Problem eines Vertragsschlusses in Textform bereits im Gesetzgebungsverfahren. Der Bundesrat bemängelte in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf des Vierten Bürokratienteilungsgesetzes, dass unklar sei, ob der gesamte Vertragsinhalt mit Angebot und Annahme auf einem Datenträger enthalten sein müsse oder ob Bezugnahmen genüßten.

hemmer-Methode: Daher wird bis zu einer Klärung der Anforderungen durch den BGH empfohlen, vorläufig beim Abschluss und bei der Änderung von Verträgen auf die Einhaltung der Schriftform entsprechend den bisherigen Grundsätzen zu bestehen, da hierdurch sicher die Textform gewahrt wird.¹⁴

1. Vereinbarte Mietdauer muss länger als ein Jahr sein

11 Viertes Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie v. 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

12 Grüneberg, § 126b Rn. 3.

13 BGH, NJW 2014, 2857 (2858) = jurisbyhemmer; BeckOK BGB/Wendtland, BGB § 126b Rn. 8.

14 Vgl. dazu Arnold, Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaum-miete, NZM 2025, 279 (287).

§ 550 BGB gilt nicht, wenn der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen wird, und zwar auch dann nicht, wenn die Parteien davon ausgehen, dass das Mietverhältnis länger als ein Jahr andauern wird.

4

§ 550 BGB soll dagegen gelten, wenn ein Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und dabei eine Kündigungsfrist von einem Jahr vereinbart wird.¹⁵ Das Schriftformerfordernis gilt auch dann, wenn bei einem unbefristeten Mietvertrag in zulässiger Weise das Recht zur ordentlichen Kündigung für eine längere Zeit als ein Jahr ausgeschlossen wurde.¹⁶

hemmer-Methode: Ein einzelvertraglich vereinbarter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts ist auch auf Dauer zulässig. Insbesondere ist eine solche Vereinbarung in Wohnraummietverträgen weder wegen § 573c IV BGB noch wegen § 575 IV BGB unwirksam.¹⁷

Mietverträge, die nicht für längere Zeit als ein Jahr geschlossen worden sind, aber eine **Verlängerungsklausel** über ein Jahr hinaus enthalten oder in denen dem Mieter oder beiden Vertragspartnern eine *Option auf entsprechende Vertragsverlängerung* offengehalten wird, fallen nach der Rechtsprechung ebenfalls unter § 550 BGB.¹⁸

§ 550 BGB gilt auch dann, wenn der Mietvertrag auf Lebenszeit einer Partei (vgl. § 544 S. 2 BGB) geschlossen wird.¹⁹

Auch auf Mietverträge, die *bis zu einem bestimmten Ereignis laufen* sollen, z.B. bis zur Heirat oder Versetzung, wenn das Ereignis nach den Vorstellungen der Parteien erst nach mehr als einem Jahr Vertragsdauer eintreten wird, soll § 550 BGB zur Anwendung kommen.

2. Sinn und Zweck des § 550 BGB

Die Formvorschrift dient in erster Linie dem Zweck, dass ein späterer Erwerber, der gemäß § 566 BGB (ggfs. i.V.m. § 578 I, II S. 1 BGB) als Vermieter in das Mietverhältnis eintritt, sich einen Überblick über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen kann.²⁰

5

Im Fall einer wirksamen Befristung eines Mietvertrages ist das Recht zur ordentlichen Kündigung grds. ausgeschlossen. Dies folgt im Umkehrschluss aus § 542 II BGB. Danach endet ein befristetes Mietverhältnis mit Zeitablauf, wenn es nicht verlängert (§ 542 II Nr. 2 BGB) bzw. **außerordentlich** gekündigt (§ 542 II Nr. 1 BGB) wird. Eine ordentliche Kündigung ist daher gerade nicht möglich. Die Vereinbarung einer festen Laufzeit stellt daher sicher, dass der Vertrag vor Ende der Laufzeit nicht beendet werden kann, außer es liegt ein wichtiger Grund vor.

Darüber hinaus dient die Schriftform des § 550 BGB aber auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Diesem Sinn entspricht es auch, dass für die Einhaltung der Form keine feste Verbindung zwischen den einzelnen Blättern des Vertrages notwendig ist.

Es genügt vielmehr, dass sich die Einheit der Urkunde aus fortlaufender Paginierung, Nummerierung, einheitlicher Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt. Wird auf Anlagen verwiesen, muss zur Wahrung der Urkundseinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise kenntlich gemacht werden²¹

hemmer-Methode: Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe der Mietsache beginnt, ist hinreichend bestimmbar und genügt deshalb dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB.²²

3. Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform

Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB unwirksam. Obwohl es sich bei der Befristung um einen ganz wesentlichen Vertragsinhalt handelt, führt ein Verstoß gegen die in § 550 S. 1 BGB geregelte Schriftform in Ausnahme zu § 139

15 § 550 BGB, Rn. 7; vgl. auch BGH, NJW 1998, 62 ff. = jurisbyhemmer.

16 Grüneberg, § 550 BGB, Rn. 7 und Rn. 3.

17 Vgl. BGH, Life&LAW 02/2019, 73 ff. = jurisbyhemmer; zu den Grenzen eines formularvertraglich vereinbarten Ausschlusses des ordentlichen Kündigungsrechts lesen Sie Rn. 104a in diesem Skript bzw. den ausführlichen hemmer-background zur Entscheidung BGH, Life&LAW 02/2019, 73 (76 ff.).

18 BGH, NJW-RR 1987, 1227 ff. = jurisbyhemmer.

19 BGH, NJW 1998, 62 ff. = jurisbyhemmer.

20 Grüneberg, § 550 BGB, Rn. 1.

21 BGH, NJW 1998, 58 ff.; BGH, Life&LAW 06/1999, 350 ff. = NJW 1999, 1104 ff.; BGH, Life&LAW 01/2000, 1 ff. = NJW 1999, 3257 ff. = jurisbyhemmer.

22 BGH, Life&LAW 06/2006, 384 ff. = NJW 2006, 139 f. = jurisbyhemmer.

BGB nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, sondern nur zur Unwirksamkeit der Befristung.

6

Der Vertrag gilt dann für unbestimmte Zeit und ist daher **ordentlich kündbar**. Gem. § 550 S. 2 BGB ist die Kündigung allerdings frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache zulässig.

hemmer-Methode: Im Arbeitsrecht ist die Rechtslage nahezu identisch. Gem. § 14 IV TzBfG bedarf die Befristung des Arbeitsvertrages der Schriftform. Wurde die Schriftform nicht beachtet, so ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB formnichtig und der Arbeitsvertrag gilt entgegen § 139 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Beim Verstoß gegen die Schriftform ist der Mietvertrag ordentlich kündbar. Selbst wenn der Mietvertrag zuvor jahrelang anstandslos durchgeführt worden ist, verstößt die ordentliche Kündigung, die wegen der Nichteinhaltung der Schriftform des § 550 BGB möglich ist, nicht gegen Treu und Glauben.²³

4. Anforderungen an die Wahrung der Schriftform

Die Anforderungen, die der BGH an die Einhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB stellt, sind äußerst streng.

7

a) Formale Anforderungen an die Schriftform

Sollen die Rechtsfolgen des § 550 BGB vermieden werden, muss der Mietvertrag grds. der **gesetzlichen Schriftform des § 126 BGB** genügen. Nach der Rechtsprechung des *BGH* reicht die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB aus.

7a

Ein Mietvertrag genügt danach auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der „äußeren Form“ des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen abgeschlossen worden ist.

Entspricht der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 II BGB, ist aber eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrages enthält, ist die Schriftform nach § 550 S. 1 BGB gewahrt.²⁴

Ein Mietvertrag genügt danach auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der „äußeren Form“ des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen abgeschlossen worden ist. Für die Wahrung der Schriftform des § 550 BGB kommt es nicht darauf an, ob der Vertrag in der Schriftform des § 126 BGB zustandegekommen ist, sondern nur, ob ein solcher Vertrag mit dieser Form existiert.

In Erleichterung zu § 126 BGB kommt es dabei nicht darauf an, ob die im Original unterzeichneten Erklärungen dem anderen Vertragspartner auch in dieser Form zugehen.²⁵

Für die Wahrung der gesetzlichen Schriftform ist grds. der **Zugang** der schriftlich abgegebenen Willenserklärung beim Erklärungsempfänger **im Original** erforderlich. Eine Übermittlung per Fax genügt nach allgemeiner Meinung nicht, was sich auch im Umkehrschluss zu § 127 II BGB ergibt. Werden zwei gleichlautende Vertragsurkunden angefertigt, so muss die „für die andere Partei bestimmte Urkunde“ nach § 126 II S. 2 BGB auch in schriftlicher Form zugehen. Die Übersendung einer Kopie bzw. ein Fax genügen hierfür nicht.

Diese strengen Voraussetzungen sollen nach Ansicht des BGH wegen des Sinns und Zwecks der Vorschrift nicht für die Schriftform des § 550 BGB gelten. Nach Ansicht des BGH ist es für die Einhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB ohne Bedeutung, ob die beurkundeten Erklärungen den Vertragsparteien zugegangen sind.²⁶ Für die Wahrung der Schriftform des § 550 BGB kommt es darauf an, dass ein solcher Vertrag mit dieser Form existiert.²⁷ Der Zugang dieser Urkunden ist für das Schriftformerfordernis des § 550 S. 1 BGB ebenso ohne Belang wie die Frage, wo sich die Urkunden befinden.²⁸ Der von § 550 BGB verfolgte Schutzzweck wird auch durch zwei gleichlautende Vertragsurkunden erreicht, von denen die eine von der einen und die andere von der anderen Vertragspartei unterzeichnet worden ist, ohne dass diese Urkunden jedoch in den Besitz der jeweils anderen Vertragspartei gelangt sind.

Eines Zugangs der im Original unterzeichneten Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es daher nach Ansicht des BGH nicht. Es schadet daher bei der Existenz zweier gleichlautender unterschriebener Vertragsurkunden nicht, dass das Original beim jeweiligen Unterzeichner verbleibt und dem anderen Teil lediglich eine Kopie geschickt bzw. das Original gefaxt wird.

23 BGH, NJW 2004, 1103 f. = jurisbyhemmer.

24 BGH, Life&LAW 11/2015, 809 = NJW 2015, 2648 ff. = jurisbyhemmer.

25 BGH, Life&LAW 08/2018, 510 ff. = NJW 2018, 1540 ff. = jurisbyhemmer.

26 BGH, Life&LAW 08/2018, 510 ff. = NJW 2018, 1540 ff. = jurisbyhemmer.

27 BGH, Life&LAW 11/2015, 809 ff. = NJW 2015, 2648 ff. = jurisbyhemmer.

28 BGH, NJW 2004, 2962 (2963) = jurisbyhemmer.

b) Grundsätze zur Vertragsunterzeichnung durch Vertreter

Erfolgt die Unterzeichnung nicht im Rahmen einer bestehenden Vertretungsmacht, so liegt kein Schriftformverstoß vor, sondern der Vertrag ist nach § 177 I BGB schwebend unwirksam. Die Wirksamkeit des Vertrages hängt dann von einer Genehmigung der Erklärung des Vertreters ab.

7b

Hat der unterzeichnende Vertreter hingegen Vertretungsmacht gehabt, kann dennoch ein Verstoß gegen die Schriftform vorliegen.

Bei der Vertretung einer Gesellschaft (GmbH, AG, OHG, KG oder GbR) sind die Anforderungen, die der BGH an die Wahrung der Schriftform stellt, sehr hoch, wenn das Organ der Gesellschaft **aus mehreren Personen** besteht, aber nicht alle Organmitglieder den Vertrag unterzeichnen. Soweit die Unterzeichnung des Vertrages nicht durch alle Organmitglieder erfolgt, muss bei der Unterzeichnung durch einen **Vertreter** aus der Mietvertragsurkunde selbst erkennbar sein, in welcher Funktion die Unterzeichnung erfolgt ist.

Wenn eines der zur gemeinschaftlichen Vertretung berufenen Organmitglieder einer Gesellschaft den Vertrag unterzeichnet, so ist die Schriftform des § 550 S. 1 BGB nach Ansicht des BGH nur gewahrt, wenn

- auch die übrigen Organmitglieder den Vertrag unterzeichnen
- oder die Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Organmitglied auch die Organmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.²⁹

aa) Hinweis auf Vertretungsberechtigung des unterzeichnenden Organmitglieds fehlt

Sind im Rubrum des Mietvertrages auf Seiten des Mieters/Vermieters dessen Organmitglieder angegeben, lässt sich der ohne Vertretungszusatz geleisteten einzelnen Unterschrift grundsätzlich nicht entnehmen, ob die übrigen gesetzlichen Vertreter noch unterzeichnen müssen.

Wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde die Unterschrift des Unterzeichners in seiner Eigenschaft als Mitglied eines **mehrgliedrigen** Organs abgegeben ist, erweckt die Urkunde den Anschein, es könnten noch weitere Unterschriften, nämlich diejenigen der übrigen Organmitglieder, fehlen.³⁰

Bei einer solchen Vertragsgestaltung folgen die Zweifel an der Vollständigkeit der Unterschriftsleistung unmittelbar aus der Urkunde selbst.³¹ Die Schriftform des § 550 BGB ist in diesem Fall dann nicht gewahrt, selbst wenn das den Vertrag unterzeichnende Organmitglied tatsächlich zur Einzelvertretung berechtigt war.

Bsp.:³² Die vermietende GbR besteht aus den Gesellschaftern A, B, C und D. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind die Gesellschafter A und B einzelvertretungsberechtigt. In der Vertragsurkunde ist die Vermieterin bezeichnet als „Haus Elvira GbR“, vertreten durch die Herren A und B. Den Mietvertrag unterschrieb der Gesellschafter A, allerdings auch nur mit „A“, ohne einen auf ein Vertretungsverhältnis bezüglich des B hinweisenden Zusatz.

Lösung: Nach Ansicht des BGH **genügt** dieser Vertrag **nicht** der Schriftform des § 550 BGB.

Wenn für eine Partei ein Vertreter handelt, muss dies durch einen die Vertretung anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Ein potentieller Erwerber des Grundstücks muss erkennen können, ob die Vertragsurkunde alle erforderlichen Unterschriften trägt. Die Vertragsurkunde wurde für die Vermieterin lediglich von A unterschrieben. Es wurde aber kein die Vertretungsmacht erläuternder Zusatz beigefügt.

Fraglich ist, ob der Hinweis in der Vertragsurkunde, die BGB-Gesellschaft werde durch die Herren A und B vertreten, als ein das Vertretungsverhältnis kennzeichnender Zusatz ausreicht. Dies hat der BGH verneint: Der Urkunde ist nicht zu entnehmen, ob die Vertreter Einzelvertretungsmacht oder Gesamtvertretungsmacht haben sollten. Für die Einhaltung der Schriftform kann insoweit nicht zusätzlich auf den Gesellschaftsvertrag abgestellt werden. Es kommt allein auf die Vertragsurkunde an. Aus dem Wortlaut, die Gesellschaft werde durch A und B vertreten, ergibt sich eher eine Gesamtvertretungsmacht.

Ist die Mietvertragsurkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, ob sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien hinzugefügt wurden.³³ Es wären daher für die Schriftform die Unterschriften beider Gesellschafter erforderlich gewesen.

Die Unterschrift des A hätte nur dann genügt, wenn er zugleich den B vertreten hätte und dies in der Vertragsurkunde deutlich gemacht worden wäre. Die Vertretung des B wurde aber in der Vertragsurkunde nicht deutlich gemacht. Nach dem Text der Vertragsurkunde ist jedenfalls nicht auszuschließen, dass vorgesehen war, dass auch B für die Gesellschaft unterschreiben sollte und seine Unterschrift noch fehle.

Der Urkunde ist daher nicht zu entnehmen, dass sie alle erforderlichen Unterschriften enthält. Die Schriftform des § 550 BGB

29 BGH, NJW 2003, 3053 (3054) = jurisbyhemmer; BGH, NJW 2002, 3389 (3391) = jurisbyhemmer.

30 BGH, NJW 2013, 1082 ff. = jurisbyhemmer.

31 BGH, NJW 2010, 1453 ff. = jurisbyhemmer.

32 Vgl. BGH, Life&LAW 09/2020, 583 ff. = NJW 2020, 1507 ff. = jurisbyhemmer.

33 BGH, Life&LAW 10/2008, 665 ff. = NJW 2008, 2178 f. und 2181 f. = jurisbyhemmer.

wurde damit nicht gewahrt.

bb) Hinweis auf Vertretungsberechtigung des unterzeichnenden Organmitglieds liegt vor

Anders liegt der Fall, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde der Unterzeichner für sich allein die Berechtigung zum Abschluss des fraglichen Rechtsgeschäfts in Anspruch nimmt und dies durch einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz kenntlich macht. Ein solcher Zusatz kann in der Verwendung des Kürzels „i.V.“ oder eines vom Geschäftsinhaber autorisierten Firmen- oder Betriebsstempels liegen.

hemmer-Methode: Das Hinzusetzen eines Stempels zu einer Unterschrift weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschriftsberechtigt für den Stempelaussteller aus. Der Geschäftsverkehr misst nämlich dem Firmen- oder Betriebsstempel eine Legitimationswirkung bei.

Die Abgabe einer unterschriebenen und mit dem Zusatz „i.V.“ oder einem Stempelzusatz abgeschlossenen Erklärung dokumentiert mangels abweichenden Anscheins im Hinblick auf die insoweit relevante äußere Form, mit der geleisteten Unterschrift hinsichtlich dieses Geschäfts zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt zu sein und in diesem Sinne handeln zu wollen.

Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung wirft keinen Zweifel an ihrer Vollständigkeit auf. Daher erfüllt sie die Schriftform.³⁴

c) Grundsatz der Einheitlichkeit der Vertragsurkunde

Grundsätzlich muss der gesamte Mietvertrag in einer Urkunde enthalten sein (sog. Grundsatz der „**Einheitlichkeit der Urkunde**“). Das aus diesem Grundsatz abgeleitete Erfordernis der festen körperlichen Verbindung hat der BGH zunächst für Urkunden gelockert, die aus mehreren Blättern bestehen. Sind die einzelnen Blätter eines Mietvertrages nicht fest miteinander verbunden, reicht es für die Wahrung der Schriftform aus, wenn sich die Einheit der Urkunde aus

7c

- fortlaufender Paginierung,
- fortlaufender Nummerierung des Vertrages,
- einheitlicher graphischer Gestaltung,
- inhaltlichem Zusammenhang des Textes
- oder vergleichbaren Merkmalen ergibt.³⁵

Wird auf Anlagen verwiesen, muss die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise kenntlich gemacht werden. Der BGH hält es für erforderlich, aber auch ausreichend, wenn der (potentielle) **Erwerber** des Mietobjekts sich durch eine klare, unmissverständliche Bezugnahme in der Haupturkunde auf die Anlagen über Inhalt und Umfang der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten **zuverlässig unterrichten** kann. Dies wird vom BGH³⁶ im Allgemeinen bejaht, wenn

- die Anlage, auf die in der Haupturkunde verwiesen wird, der schriftlichen Form des § 126 BGB genügt,
- die Einheit von Haupturkunde und Anlage sich aus der Verweisung sowie aus Unterschriften oder Paraphen der Vertragspartner auf allen Blättern der Anlage zweifelsfrei ergibt oder die Anlage im Mietvertrag in sonstiger Weise so genau bezeichnet ist, dass ihre zweifelsfreie Zuordnung zum Vertrag möglich ist, wobei es neben einer derart bestimmten Zuordnung einer Anlage zum Vertrag keiner Rückverweisung in der Anlage auf die Haupturkunde bedarf,
- die Anlagen nur erläutern oder als **Orientierungsbehelf** dafür dienen, was in der Haupturkunde bereits festgelegt ist.

Auch für **Zusatzvereinbarungen** sieht der BGH die feste Verbindung mit dem Ursprungsvertrag als entbehrlich an, wenn in der Zusatzvereinbarung klargestellt wird, dass es bis auf die zusätzlich getroffenen Vereinbarungen bei den Regelungen des Ursprungsvertrages verbleibt.

d) Formbedürftiger Vertragsinhalt

³⁴ BGH, NJW 2015, 2034 ff. = jurisbyhemmer.

³⁵ BGH, NJW 1998, 58 ff. = jurisbyhemmer; BGH, Life&LAW 06/1999, 350 ff. = NJW 1999, 1104 ff. = jurisbyhemmer; BGH, Life&LAW 01/2000, 1 ff. = NJW 1999, 3257 ff. = jurisbyhemmer; BGH, NZM 2020, 20 ff. = jurisbyhemmer.

³⁶ BGH, NJW 2003, 1248 ff. = jurisbyhemmer; BGH, NJW 2000, 354 ff. = jurisbyhemmer; BGH, NJW-RR 2002, 1377 ff. = jurisbyhemmer; BGH, NZM 2003, 476 ff. = jurisbyhemmer; BGH, NJW 1999, 2591 ff. = jurisbyhemmer.