

BGH, Beschluss vom 14.05.2025, XII ZR 88/23, NJW-RR 2025, 973 ff. = [jurisbyhemmer](#)

1 Schriftformerfordernis nach § 550 BGB gilt auch für eine (wesentliche) Vertragsänderung

+++ Mietvertrag über Wohnraum +++ Befristung +++ Vertragsänderung +++ Mangel der Schriftform
+++ Vertragseintritt des Rechtsnachfolgers +++ Rechtsmissbrauch +++ §§ 242, 550, 566 BGB +++

Sachverhalt (verkürzt und leicht abgewandelt): M schloss mit der früheren Eigentümerin E am 29.03.2014 einen vom 01.07.2014 bis zum 31.12.2029 schriftlich wirksam befristeten Mietvertrag über Geschäftsräume. Die Nettokaltmiete betrug 400 € monatlich zuzüglich 100 € Nebenkostenvorauszahlung. Im April 2022 vereinbarten M und E mündlich, die monatlichen Vorauszahlungen ab Mai 2022 um 100 € auf 200 € zu erhöhen.

Mit notariellem Vertrag vom 28.04.2025 erwarb V die Immobilie und wurde am 30.05.2025 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Mit dem M am 17. Juni 2025 übergebenem Schreiben kündigte V das Mietverhältnis zum 31.12.2025.

M weist die Kündigung im Hinblick auf die Befristung bis zum 31.12.2029 zurück. V meint, die Befristung sei wegen Formmangels unwirksam und der Vertrag daher ordentlich kündbar.

Wurde das Mietverhältnis durch die Kündigung des V zum 31.12.2025 wirksam?

A) Sound

1. Die Änderung der im Ursprungsmietvertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen stellt unabhängig von ihrer Höhe eine dem Formzwang des § 550 S. 1 BGB unterfallende wesentliche Vertragsänderung dar.

2. Hat der frühere Vermieter an einer schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung mitgewirkt, kann sich der Erwerber des Grundstücks, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrages berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt gewesen wäre.

B) Problemaufriss

Wird ein Wohnraummietvertrag für längere Zeit als ein Jahr befristet, so bedarf der Mietvertrag gemäß § 550 S. 1 BGB der Schriftform.¹

§ 550 BGB gilt aber nicht nur für Befristungen, sondern auch dann, wenn das Recht zur ordentlichen Kündigung in zulässiger Weise für eine längere Zeit als ein Jahr ausgeschlossen wurde.²

Anmerkung: 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.³

Der Mietvertrag ist daher unabhängig von der Frage, ob die Anforderungen des § 550 S. 1 BGB gewahrt wurden, wirksam, da die Einhaltung der Schriftform keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietvertrag, sondern nur für die Wirksamkeit einer längeren Befristung als von einem Jahr ist.

Die Bedeutung des § 550 BGB ist aber für Wohnraummietverhältnisse relativ gering, da befristete Mietverträge über Wohnraum (Zeitmietverträge) nur unter den sehr strengen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig sind.⁴

¹ Vgl: dazu auch **Tyroller**, Die Rechtsprechung des BGH zur Formbedürftigkeit nach § 550 BGB bei befristeten Mietverträgen, **Life&LAW 08/2021**, 555 ff.

² Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Auflage 2025, § 550 BGB, Rn. 7; nach MüKo/Bieber, BGB, 9. Auflage 2023, § 550, Rn. 7 gilt **§ 550 BGB** in diesem Fall aber nur **analog**.

³ MüKo/Bieber, BGB, 9. Auflage 2023, § 550, Rn. 6 m.w.N.

⁴ **Hinweis:** Die in § 575 BGB geregelten strengen Voraussetzungen für die Befristung von Wohnraummietverträgen sollen verhindern, dass der Kündigungsschutz des Wohnraummieters nach § 573 BGB unterlaufen wird.

Die größte Bedeutung hat § 550 BGB daher über die Verweisungsnorm des § 578 I S. 1, II BGB vor allem bei der Grundstücks- und Geschäftsraum-miete bzw. bei der Grundstücks- und Geschäfts-raumpacht, vgl. § 581 II BGB.

Mit dem am 01.01.2025 in Kraft getretenen Vierten Bürokratieentlastungsgesetz⁵ wurde § 578 I BGB um einen Satz 2 erweitert.

Dieser lautet: „§ 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.“

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.⁶

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.⁷

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.

Anmerkung: Unklar ist, ob die Beteiligten ein einheitliches (elektronisches) Dokument erstellen müssen, das beide Vertragserklärungen enthält. Diskutiert wurde das Problem eines Vertragschlusses in Textform bereits im Gesetzgebungsverfahren. Der Bundesrat bemängelte in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes, dass unklar sei, ob der gesamte Vertragsinhalt mit Angebot und Annahme auf einem Datenträger enthalten sein müsse oder ob Bezugnahmen genügen. 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.⁸

Im vorliegenden Fall ging es um die Frage, ob ein ursprünglich formwirksamer und damit wirksam befristeter Geschäftsraummietvertrag durch eine Nachtragsvereinbarung zum unbefristeten Vertrag werden kann.

Es entspricht gefestigter Rechtsprechung des BGH, dass für **Vertragsänderungen** nichts anderes gilt als für den Ursprungsvertrag. Sie müssen daher ebenfalls der Schriftform des § 550 S. 1 BGB genügen, es sei denn, dass es sich um Änderungen des Vertrages handelt, die nur von nebensächlicher Bedeutung sind.⁹

C) Lösung

Zu prüfen ist, ob die Kündigung des V zum 31.12.2025 wirksam ist.

I. Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen V und M

Ursprünglich haben E und M am 29.03.2014 einen Mietvertrag über Geschäftsräume geschlossen.

⁵ Viertes Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie v. 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

⁶ Grüneberg/Ellenberger, BGB, 84. Aufl. 2025, § 126b Rn. 3.

⁷ BGH, NJW 2014, 2857 (2858) = jurisbyhemmer; BeckOK BGB/Wendtland, 75. Ed. 1.8.2025, BGB § 126b Rn. 8.

⁸ Vgl. dazu Arnold, Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaum-miete, NZM 2025, 279 (287).

⁹ BGH, NJW 2015, 2034 ff.; BGH, NJW 2014, 52 ff.; BGH, NJW 2013, 1083 = jurisbyhemmer.

Ob die Anforderungen des § 550 S. 1 BGB gewahrt wurden, ist an dieser Stelle nicht relevant, da die Einhaltung der Schriftform keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietvertrag, sondern nur für die vereinbarte Befristung ist.

Mit der Veräußerung der Immobilie an V (§§ 873 I Var. 1, 925 I BGB) trat der V kraft Gesetzes in das bestehende Mietverhältnis zwischen E und M ein. Dieser in § 566 I BGB für ein Wohnraummietverhältnis normierte Vertragseintritt kommt über § 578 II S. 1, I S. 1 BGB auch auf das hier vorliegende Geschäftsraummietverhältnis zur Anwendung.

Daher ist V am 30.05.2025 in das zwischen E und M bestehende Mietverhältnis eingetreten.

II. Wirksame ordentliche Kündigung des V am 17. Juni 2025

Mit dem M am 17.06.2025 von V übergebenen Schreiben hat V die ordentliche Kündigung erklärt.

Die Kündigung des V ist mit dem Zugang bei M nach § 130 I S. 1 BGB rechtsgeschäftlich wirksam geworden.

In formeller Hinsicht musste die in § 568 I BGB für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses normierte Schriftform nicht eingehalten werden, da § 578 II S. 1, I BGB nicht auf § 568 I BGB verweist.

Auch des Vorliegens eines berechtigten Interesses des V an der Beendigung des Mietverhältnisses bedurfte es nicht, da § 578 II S. 1, I BGB nicht auf die Schutzvorschrift des § 573 BGB für den Mieter von Wohnraum verweist.

Anmerkung: Die unreflektierte Anwendung der §§ 549 ff. BGB auf Grundstücks- bzw. Geschäftsraummietverhältnisse ist ein verhältnismäßig schwerwiegender Fehler.

Dabei ist die Systematik des Mietrechts einfach: Im **Untertitel 1** ist in den **§§ 535 bis 548a BGB** der Allgemeine Teil des Mietrechts geregelt.

Untertitel 2 regelt mit den **§§ 549 bis 577a BGB** die Besonderheiten der **Wohnraummiete**.

Untertitel 3 regelt in **§§ 578 ff. BGB** die Besonderheiten bei Mietverträgen über **andere Sachen (als Wohnraum) und digitale Produkte**.

In § 578 I, II BGB wird für die Grundstücks- und Geschäftsraummiets teilweise auf die Vorschriften zur Wohnraummiete verwiesen.

Sie dürfen also bei der Geschäftsraummiets nur die in § 578 I, II BGB genannten Vorschriften anwenden. Zu beachten ist insbesondere, dass bei einer Kündigung das Schriftformerfordernis des § 568 I BGB und das Erfordernis des Vorliegens eines Grundes für die ordentliche Kündigung (§ 573 BGB) bei der Grundstücks- und Geschäftsraummiets gerade nicht gilt!

Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung nach § 580a II BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig.

Das dritte Quartal beginnt am 01.07., sodass dieses Kalendervierteljahr aufgrund des am 17.06.2025 erfolgten Zugangs der Kündigung mitgerechnet wird.

Die ordentliche Kündigungsfrist endete damit mit Ablauf des vierten Quartals am 31.12.2025.

III. Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung aufgrund der Befristung

Die Kündigung des V zum 31.12.2025 wäre aber dann unwirksam, wenn das Mietverhältnis wirksam zum 31.12.2029 befristet war.

Bei befristeten Mietverträgen ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 542 II Nr. 1 BGB, wonach bei einem befristeten Mietvertrag nur die Möglichkeit besteht, diesen (vorzeitig) durch **außerordentliche** Kündigung zu beenden.

1. Ursprünglich war Mietvertrag wirksam befristet

Zu beachten ist im vorliegenden Fall, dass es sich um einen Geschäftsraummietvertrag handelt, der vor Inkrafttreten des § 578 I S. 2 BGB zum 01.01.2025 geschlossen wurde. Nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 70 S. 1 EGBGB ist auf derartige Altverträge bis einschließlich zum 01.01.2026 das bisherige Recht anzuwenden.

Der Geschäftsraummietvertrag wurde aber laut Sachverhalt gem. §§ 578 II S. 1, I, 550 S. 1 BGB vom 01.07.2014 bis zum 31.12.2029 wirksam **schriftlich** befristet.

Die ursprüngliche Befristung war daher wirksam, sodass vor dem 31.12.2029 keine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung bestand.

2. Unwirksamwerden der Befristung durch mündliche Nachtragsvereinbarung?

Treffen die Mietvertragsparteien **nachträglich** eine **Vereinbarung**, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden, muss diese nach der Ansicht des BGH, genau wie der Ursprungsvertrag, dem dafür geregelten Formerfordernis genügen.

§ 550 S. 1 BGB dient in erster Linie dem Zweck, dass sich ein späterer Erwerber, der gemäß § 566 BGB¹⁰ (ggfs. i.V.m. § 578 I, II BGB bzw. § 581 II BGB) als Vermieter/Verpächter in das Mietverhältnis eintritt, leicht einen Überblick über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen kann.

Eine Änderung muss daher ebenfalls der Schriftform des § 550 S. 1 BGB genügen, wenn sie nicht nur von nebensächlicher Bedeutung ist.¹¹

Da die Schriftform auch für Nachtragsvereinbarungen gilt, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, **kann** hierdurch **eine zunächst wirksame Befristung mangels Beachtung des § 550 S. 1 BGB unwirksam werden**. Nachtragsvereinbarungen können daher schriftformschädlich wirken und einen ursprünglich wirksam befristeten schriftlichen Mietvertrag ordentlich kündbar machen.¹²

a) Für Nachtragsvereinbarungen vor dem 01.01.2025 gilt bei Altverträgen das Schriftformerfordernis, Art. 229 § 70 EGBGB

Bei einem Geschäftsraummietvertrag, der vor dem 01.01.2025 geschlossen wurde, muss nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 70 S. 2 EGBGB eine nachträgliche Änderung, die vor dem 01.01.2025 vereinbart wurde, der Schriftform genügen. Erst für Änderungsvereinbarungen ab dem 01.01.2025 genügt hierfür die Textform.

b) Hier: Änderung der Vorauszahlung für die Nebenkosten im April 2022

Im vorliegenden Fall haben E und M im April 2022 die monatlichen Vorauszahlungen für die Nebenkosten mit Wirkung ab Mai 2022 von 100 € auf 200 € erhöht.

Fraglich ist, ob es sich dabei evtl. um eine Änderung des Vertrages handelt, die nur von nebensächlicher Bedeutung ist.

aa) Vereinbarung einer Mieterhöhung ist stets wesentlich

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH ist dies nicht der Fall.

Die nachträgliche Vereinbarung einer auch nur geringfügig höheren Monatsmiete unterliegt der Schriftform, §§ 550 S. 1, 578 II S. 1, I BGB.¹³

Eine dauerhafte Änderung der Miethöhe ist nämlich **stets vertragswesentlich** und daher nach §§ 578 II S. 1, I, 550 S. 1 BGB schriftlich zu vereinbaren.

Bei der Miete handelt es sich generell um einen vertragswesentlichen Punkt, weil sich diese Änderung unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auswirken kann.

So kann sich etwa die Nichtzahlung selbst eines vergleichsweise geringfügigen Erhöhungsbetrags bei einem langfristigen Mietvertrag nicht nur aufsummieren und gegebenenfalls zu einem für eine Kündigung nach § 543 II S. 1 Nr. 3b) BGB ausreichenden Rückstand führen.

Vielmehr kann der Verzug mit auch nur einem solchen Erhöhungsbetrag im Zusammenspiel mit anderweitigen Zahlungsrückständen des Mieters dazu führen, dass ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 II S. 1 Nr. 3 BGB zu bejahen ist. Mithin kann jede Mietänderung unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe „das Fass zum Überlaufen bringen“ und auch sonst kündigungsrelevant sein.

hemmer-Methode: Nicht formbedürftig nach § 550 BGB sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff., 559 ff. und 560 ff. BGB, da für diese das Gesetz lediglich Textform nach § 126b BGB vorschreibt (§§ 558a, 559b I S. 1, 560 I S. 1 BGB).

bb) BGH überträgt Rechtsprechung auch auf Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung

Nach allgemeiner Ansicht in der Literatur und in der Instanzrechtsprechung gilt für die Änderung der Nebenkostenvorauszahlungen nichts anderes.¹⁴

Nach Ansicht des BGH ist diese Auffassung zutreffend. Bei den Nebenkostenvorauszahlungen handelt es sich um einen Bestandteil der Miete im Sinne des § 543 II S. 1 Nr. 3 BGB.¹⁵

Daher wirkt sich auch eine Änderung der Nebenkostenvorauszahlung unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs aus (s.o.).

¹⁰ Beim Landpachtvertrag gilt § 566 BGB über § 593b BGB.

¹¹ BGH, NJW 2015, 2034 ff.; BGH, NJW 2014, 52 ff.; BGH, NJW 2013, 1083 = [jurisbyhemmer](#).

¹² Vgl. dazu auch Schweitzer, Die Mietvertragsänderung: Alarmstufe rot für das Wahren der Schriftform, NJW 2019, 198 ff.

¹³ BGH, [Life&LAW 03/2016](#), 152 ff. = NJW 2016, 311 ff. = [jurisbyhemmer](#): In diesem Fall ging es nur um 20,- € im Monat, was einer Erhöhung um 1,5 % entsprach!

¹⁴ OLG Brandenburg, ZMR 2021, 381 (383) = [jurisbyhemmer](#); Staudinger/Emmerich, BGB [2024] § 550 Rn. 70; Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 16. Aufl., 2024, § 550 Rn. 42.

¹⁵ BGH, NJW 2008, 3210 (3212) = [jurisbyhemmer](#).

Die durch das Schriftformerfordernis nach §§ 578 II S. 1, I, 550 S. 1 BGB geschützten Interessen des potentiellen Grundstückserwerbers sind in Bezug auf die Miethöhe gerade darauf gerichtet, sich über eine mögliche Kündigungsrelevanz von Zahlungsrückständen anhand der vom Veräußerer zu überreichenden Urkunden zuverlässig unterrichten zu können.

Das diesbezügliche Informationsinteresse des Erwerbers ist deshalb bei einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen auch nicht geringer als bei deren Herabsetzung.

Zwischenergebnis: Die Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung für die Nebenkosten hätte daher der Schriftform bedurft, §§ 578 II S. 1, I, 550 S. 1 BGB.

c) Mündliche Vereinbarung im April 2022 war daher „schriftformschädlich“

Die lediglich mündliche Vereinbarung im April 2022 führte dazu, dass die ursprüngliche Schriftform des Mietvertrages nicht mehr gewahrt ist und dieser nach Ablauf des Sperrjahres (vgl. § 550 S. 2 BGB) ordentlich kündbar ist.

3. Ergebnis

Die Kündigung des V am 17.06.2025 war daher grds. zum 31.12.2025 möglich.

IV. Kein Einwand des Rechtsmissbrauchs gemäß § 242 BGB

Wird ein wirksam befristeter Mietvertrag durch eine formunwirksame Nachtragsvereinbarung – wie im vorliegenden Fall – zu einem unbefristeten und damit ordentlich kündbaren Vertrag, so kann eine Vertragspartei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB daran gehindert sein, sich auf den Schriftformmangel zu berufen.

1. Berufung auf Nichtwahrung der Form verstößt grds. nicht gegen § 242 BGB

Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, dass die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten ist.

Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag zuvor jahrelang anstandslos durchgeführt worden ist.

Daher verstößt die Berufung auf die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung, die wegen der Nichteinhaltung der Schriftform des § 550 BGB gegeben ist, grds. nicht gegen Treu und Glauben.¹⁶

¹⁶ BGH, NJW 2004, 1103 f. = [jurisbyhemmer](#).

Anmerkung: Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Partei sich darauf beruft, der Mietvertrag sei mangels Wahrung der Schriftform ordentlich kündbar.

Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat, oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre.¹⁷

2. Treuwidrigkeit aber zu bejahen, wenn sich eine Vertragspartei nach einer zu ihren Gunsten vorgenommenen, nicht formgerechten Vertragsänderung auf den Formmangel beruft

Die Berufung auf den Formmangel ist aber nach der Rechtsprechung des BGH eine unzulässige Rechtsausübung, wenn eine Partei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen, obwohl die Formvorschrift des § 550 BGB, aus der sie dieses Recht ableitet, jedenfalls nach ihrem ursprünglichen Zweck nicht ihren, sondern den Schutz eines Dritten – nämlich eines potentiellen Grundstückserwerbers – im Auge hat.¹⁸

Dies ist z.B. der Fall, wenn sich ein Vermieter nach einer formlosen Mieterhöhung auf die dadurch eingetretene Unwirksamkeit der Befristung beruft und ordentlich kündigen will.¹⁹

Gleiches gilt, wenn ein Mieter nach einer mündlich gewährten Mietermäßigung diese zum Anlass nimmt, unter Berufung auf § 550 BGB ordentlich zu kündigen.²⁰ In diesem Fall wäre die auf einer ordentlichen Kündigung beruhende Vertragsbeendigung ein schlechthin untragbares Ergebnis, so dass die Berufung auf den Schriftformverstoß gemäß § 242 BGB versagt ist.

¹⁷ BGH, NJW 2014, 2102 = [jurisbyhemmer](#).

¹⁸ BGH, NJW 2008, 365 ff. = [jurisbyhemmer](#); MüKo/Bieber, BGB, 8. Auflage 2021, § 550, Rn. 21.

¹⁹ BGH, **Life&LAW 02/2018, 75 ff.** = NJW 2017, 3772 ff. = [jurisbyhemmer](#).

²⁰ BGH, NJW 1975, 1653 (1655) = [jurisbyhemmer](#).

Mit anderen Worten: Verwendet eine Vertragspartei zu ihren Gunsten eine unzulässige Klausel, so ist dieser Vertragspartei die Berufung auf die Unwirksamkeit der eigenen Klausel verwehrt, wenn sie dadurch einen Vorteil für sich herausholen will. Im Ersten Staatsexamen war folgendes Problem dran: V hat im Formularmietvertrag in unzulässiger Weise das Recht zur ordentlichen Kündigung für fünf Jahre ausgeschlossen.

Zulässig wären im Hinblick auf die Wertung in § 557a BGB maximal vier Jahre. Da er das Mietverhältnis mit M vorher beenden will, beruft er sich auf die Unwirksamkeit dieser Klausel und kündigt M ordentlich.

Dies ist wegen § 242 BGB nicht möglich. Die Bejahung der Unwirksamkeit gem. § 307 I S. 1 BGB diene dem Schutz des M. Wenn sich V zu seinem eigenen Vorteil auf die Unwirksamkeit des von ihm verwendeten Formulars beruft, so verhält er sich rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB).²¹

Aus dem Schutzzweck des § 550 BGB folgt indessen zugleich, dass sich der Erwerber des Grundstücks, der kraft Gesetzes nach § 566 I i.V.m. § 578 II S. 1, I BGB in die Vermieterstellung eingerückt ist, grundsätzlich auch dann auf den Formmangel des Mietvertrages berufen kann, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre.²²

Dies ist im vorliegenden Fall nicht deshalb anders zu beurteilen, weil die mündliche Vereinbarung zur Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung, die zur Schriftformwidrigkeit des Gesamtvertrages geführt hat, später auch den V als Erwerber und neuen Vermieter rechtlich und wirtschaftlich begünstigt.

Denn die Beurteilung eines Rechtsmissbrauchs knüpft im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien zueinander daran an, dass der frühere Vermieter einerseits am Abschluss der ihn begünstigenden schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung selbst mitgewirkt hat und er andererseits aus dem dadurch von ihm mitverursachten Formmangel des gesamten Mietvertrages noch weitere Vorteile zu Lasten des Mieters ziehen will.

Ein solcher Vorwurf kann gegenüber dem Erwerber grundsätzlich schon deshalb nicht erhoben werden, weil er am Abschluss der formwidrigen Änderungsvereinbarung nicht beteiligt war.

Für ein eigenes rechtsmissbräuchliches Verhalten des V enthält der Sachverhalt aber keinerlei Anhaltspunkte.

V. Endergebnis

Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den V hat den Mietvertrag mit Wirkung zum 31.12.2025 beendet.

D) Kommentar

(mty). Der (richtige) Beschluss des BGH bringt im Ergebnis nichts Neues.

§ 550 BGB ist aber eine sehr examensrelevante Vorschrift. Mit der Einführung des § 578 I S. 2 BGB zum 01.01.2025 und diesem Beschluss des BGH ist die Norm wieder in den Fokus gerückt und dürfte daher für einen Klausurersteller interessant sein.

Nehmen Sie diese Entscheidungsbesprechung daher zum Anlass, sich mit den Problemen des § 550 BGB vertraut zu machen.

E) hemmer-background

Im folgenden kurzen **hemmer-background** werden weitere Nachtragsvereinbarungen dargestellt, bei denen das Schriftformerfordernis (§ 550 S. 1 BGB) bzw. das Textformerfordernis (§ 578 I S. 2 BGB) zur Wahrung der ursprünglich wirksam vereinbarten Befristung besteht.

1. Änderung einer Wertsicherungsklausel

Die nachträgliche mündliche Änderung einer sog. „Wertsicherungsklausel“, dass bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex bereits um 5 Punkte (statt der ursprünglich vereinbarten 10 Punkte) eine prozentual entsprechende Änderung der Miete eintreten sollte, bedarf der Schrift- bzw. Textform.

Deren Nichteinhaltung führt zur Formnichtigkeit der Befristung und damit zur Möglichkeit der vorzeitigen ordentlichen Kündigung.²³

2. Wechsel der Vertragsparteien

Nach Ansicht des BGH unterliegt auch eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien dem Schrift- bzw. Textformerfordernis.

Die Angabe der Mietvertragsparteien zählt zu den wesentlichen Vertragsbedingungen, für die das Schriftformerfordernis des § 550 S. 1 BGB gilt.

²¹ Aufgabe 3 im Termin 2013-I in Bayern, besprochen in **Life&LAW 05/2013, 377 (381)**.

²² Vgl. BGH, NJW 1962, 1388 (1390); OLG Celle, NZM 2017, 526 (527); OLG Dresden, MDR 2015, 1226 (1227); OLG Düsseldorf, NZM 2005, 147 (148) = jeweils **jurisbyhemmer**.

²³ BGH, NJW-RR 2018, 1101 ff. = **jurisbyhemmer**.

Die vertragliche Auswechslung eines Mieters in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 S. 1 BGB bedarf, erfordert daher ebenfalls die Einhaltung der Schriftform, wenn die Laufzeit erhalten bleiben soll.

Dies kann sich auch durch einen unterschriebenen Nachtrag zum Mietvertrag ergeben, der die vertragliche Stellung des neuen Mieters im Zusammenhang mit dem zwischen dem vorherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt.²⁴

Erfolgt die Vertragsübernahme nicht durch einen dreiseitigen Vertrag, so muss die an der Vertragsübernahme nicht beteiligte Partei nach allgemeiner Meinung die Vertragsübernahme genehmigen.²⁵ Diese Zustimmung ist im Hinblick auf § 182 II BGB formlos wirksam.²⁶

hemmer-Methode: Der gesetzliche Eintritt eines Erben des ursprünglichen Vermieters oder Mieters nach § 1922 BGB ist nach Ansicht des BGH nicht formbedürftig. Eine unterbliebene Anpassung des Vertrages durch Nachtragsvereinbarung ist daher nicht schriftformschädlich.

Dieser Vertragseintritt vollzieht sich nämlich aufgrund der gemäß §§ 1922, 1967 BGB erfolgenden Universalsukzession kraft Gesetzes und beruht daher auf keiner vertraglichen Abrede. Allein hierfür, also für vertragliche Vereinbarungen, gilt aber § 550 BGB.²⁷

Auch der gesetzliche Vertragseintritt nach § 563 BGB bzw. § 566 BGB bedarf nicht der Schriftform des § 550 S. 1 BGB.²⁸

3. Nachträgliche Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung

Erteilt der Vermieter dem Mieter bei einem befristeten Mietvertrag nachträglich nach § 540 BGB die Erlaubnis zur Untervermietung, so muss nach einer in der Literatur vertretenen Auffassung diese Erlaubnis als schriftlicher Nachtrag oder in Textform erteilt werden. Anderenfalls wird der ursprünglich wirksam befristete Mietvertrag mangels Einhaltung der Schrift- bzw. Textform zum unbefristeten und damit ordentlich kündbaren Vertrag. Allerdings kann sich auf die Formwidrigkeit einer nur mündlich erteilten Untermieterlaubnis nur der Erwerber, nicht aber der Mieter oder Vermieter berufen.²⁹

Der BGH hat die Erlaubnis zur Untervermietung dann als formfrei möglich erachtet, wenn der Mieter bereits aus den Regelungen des ursprünglichen Mietvertrages ein Recht zur Untervermietung nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters ableiten kann.³⁰

Ob bei zunächst nicht erlaubter Untervermietung die nachträgliche Einholung der Zustimmung zur Untervermietung generell formbedürftig ist, hat der BGH in dieser Entscheidung aber ausdrücklich offengelassen.

4. Ausübung einer Verlängerungsoption ist nicht formbedürftig

Die Ausübung einer Verlängerungsoption eines befristeten Mietvertrages bedarf – anders als die Einräumung des Optionsrechts selbst – nicht der Form des § 550 BGB.³¹ Durch die Ausübung kommt **kein neuer Vertrag** zustande. Vielmehr wirkt sie unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis ein, indem sie mit ihrer Gestaltungswirkung lediglich die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit ändert und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufügt.³²

F) Wiederholungsfrage

▪ Unterfällt eine Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung der Form des § 550 BGB?

§ 550 BGB schützt das Informationsinteresse des nach § 566 BGB in das Mietverhältnis eintretenden Erwerbers. Dieses ist in Bezug auf die Miethöhe gerade darauf gerichtet, sich über eine mögliche Kündigungsrelevanz von Zahlungsrückständen anhand der vom Veräußerer zu überreichenden Urkunden zuverlässig unterrichten zu können. Daher gilt § 550 BGB auch für eine Erhöhung der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung.

G) Zur Vertiefung

Zur Formbedürftigkeit nach § 550 BGB bei befristeten Mietverträgen

- Tyroller, Life&LAW 08/2021, 555 ff.

²⁴ BGH, MDR 2013, 394 = [jurisbyhemmer](#).

²⁵ Vgl. hierzu Tyroller, „Der Dritte in der Klausur (Teil 4)“, **Life&LAW 02/2016, 130 (131 f.)**.

²⁶ BGH, NZM 2003, 476 (478) = [jurisbyhemmer](#); vgl. auch BGH, NJW-RR 2005, 958 f. = [jurisbyhemmer](#).

²⁷ BGH, **Life&LAW 03/2016, 152 ff.** = NJW 2016, 311 ff. = [jurisbyhemmer](#); [jurisPK-BGB/Schur](#), § 550, Rn. 9 = [jurisbyhemmer](#).

²⁸ MüKo/Bieber, BGB, 9. Auflage 2023, § 550, Rn. 8.

²⁹ So MüKo/Bieber, BGB, 9. Auflage 2023, § 550, Rn. 9.

³⁰ BGH, NJW 2013, 1082 f.

³¹ BGH, **Life&LAW 05/2019, 305 ff.** = NJW 2019, 990 ff. = [jurisbyhemmer](#).

³² BGH, NJW 2015, 402 ff. = [jurisbyhemmer](#).