

Newsletter 07/2026

Thema: Geschäftsraummietrecht 2026: Textform und Nebenkosten in der Praxis / Mietrecht

1. Einleitung

Mit den gesetzlichen Änderungen zur Textform im Geschäftsraummietrecht in § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 550 BGB sowie der fortlaufenden Rechtsprechung zu Nebenkostenumlagen ergeben sich für Vermieter, Mieter und Hausverwaltungen erhebliche praktische Auswirkungen. Insbesondere die Umstellung von der Schriftform auf die Textform bei langfristigen Geschäftsraummietverträgen sowie die weiterhin weitgehend unregelte Umlage von Nebenkosten im Geschäftsraummietrecht führen zu neuen rechtlichen Risiken, aber auch zu Gestaltungsmöglichkeiten in der Vertragsgestaltung.

Dieser Newsletter stellt die wichtigsten Entwicklungen dar, zeigt typische Fallstricke in der Praxis auf und gibt konkrete Gestaltungsempfehlungen für Geschäftsraummietverträge.

2. Die neue Textform im Geschäftsraummietrecht

2.1 Gesetzesänderung und Bedeutung

Durch die Gesetzesänderung mit dem BEG IV wurde die bisherige Schriftform für langfristige Mietverträge ab 01.01.2025 durch die Textform ersetzt; vgl. § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB. Für Bestandsverträge gab es noch eine Übergangsregelung. Seit 01.01.2026 gilt die Vorschrift auch dort. Die Änderung bedeutet, dass Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bzw. Nachträge nicht mehr auf Papier in einem Dokument unterschrieben werden müssen, sondern auch in Textform – etwa per E-Mail – wirksam geschlossen werden können.

Die Textform erfordert eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, aus der die Person des Erklärenden hervorgeht. Eine Unterschrift ist nicht erforderlich. Damit können grundsätzlich auch E-Mails oder andere elektronische Dokumente die Textform wahren.

2.2 Anforderungen an die Textform

Damit die Textform eingehalten wird, müssen insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Lesbare Erklärung auf dauerhaftem Datenträger
2. Erkennbarkeit der erklärenden Person
3. Erkennbarer Abschluss der Erklärung
4. Zugang der Erklärung beim Empfänger
5. Erklärung beider Vertragsparteien in Textform

Besonders wichtig ist, dass die Erklärung einen erkennbaren Abschluss enthält, beispielsweise eine Grußformel, Datumsangabe oder einen klaren Abschlussvermerk. Fehlt dieser Abschluss, kann die Textform unwirksam sein.

Einzelheiten sind noch umstritten, weshalb die aktuelle Rechtsprechung zu beobachten ist.

2.3 Risiken der Textform

Die Textform bietet weniger Schutz als die Schriftform, insbesondere hinsichtlich Beweisfunktion und Warnfunktion. Dadurch entstehen neue Risiken:

- Vertragsänderungen können leichter unbeabsichtigt erfolgen
- E-Mail-Korrespondenz kann bereits Vertragsänderungen darstellen
- Bei Formverstößen kann die vereinbarte Laufzeit unwirksam werden
- Der Vertrag kann dann ordentlich kündbar sein

In der Praxis wird daher empfohlen, weiterhin vertraglich eine Schriftformklausel zu vereinbaren, um Rechtssicherheit zu schaffen.

3. Nebenkosten im Geschäftsraummietrecht

Im Geschäftsraummietrecht sollte vertraglich nicht der Begriff der Betriebskosten, sondern der Begriff der Nebenkosten verwendet werden. Der Begriff der Nebenkosten ist ein Oberbegriff. Die Betriebskosten können durch vertragliche Vereinbarung als Teil der Nebenkosten unter Verweisung auf die Betriebskostenverordnung vereinbart werden.

Die weiteren sonstigen Nebenkosten können dann entweder im Text des Geschäftsraummietvertrages konkret aufgeführt werden oder als gesonderte Anlage dem Vertragswerk beigelegt werden. Diese Gestaltung ist in der Praxis rechtssicher und sorgt für Transparenz.

3.1 Grundsatz: Nebenkosten müssen vereinbart werden

Im Geschäftsraummietrecht trägt grundsätzlich der Vermieter die Nebenkosten, es sei denn, die Umlage auf den Mieter wurde ausdrücklich vereinbart. Daher ist eine klare und umfassende Nebenkostenregelung im Geschäftsraummietvertrag erforderlich.

Es gibt nur wenig Ausnahmen, wie z.B. die Heizkostenverordnung und das CO₂ Kostenaufteilungsgesetz. Diese sind zwingend und gehen vertraglichen Regelungen vor.

3.2 Änderung der Nebenkosten durch Abrechnung

Eine Änderung der vertraglichen Nebenkostenregelung erfolgt nicht automatisch durch eine jahrelange Abrechnungspraxis. Schweigen des Mieters bedeutet in der Regel keine Zustimmung. Eine Vertragsänderung kann jedoch vorliegen, wenn der Vermieter eine Änderung ankündigt und der Mieter die erhöhte Zahlung akzeptiert.

Besonders wichtig ist, dass Änderungen von Nebenkostenvorauszahlungen regelmäßig der Textform bedürfen. Wird diese nicht eingehalten, kann dies Auswirkungen auf die Vertragslaufzeit haben.

3.3 Neue Nebenkosten und Öffnungsklauseln

Im Geschäftsraummietvertrag können sogenannte Öffnungsklauseln vereinbart werden. Diese erlauben es dem Vermieter, neu entstehende Nebenkosten auf den Mieter umzulegen, beispielsweise neue Versicherungen, neue technische Anlagen oder neue Dienstleistungen. Voraussetzung ist eine entsprechende vertragliche Regelung.

4. Umlageschlüssel und Verwaltungskosten

4.1 Änderung des Umlageschlüssels

Im Geschäftsraummietvertrag kann vereinbart werden, dass der Vermieter den Umlageschlüssel ändern darf, wenn dies sachgerecht ist, etwa bei unterschiedlichem Verbrauch oder unterschiedlicher Nutzung.

4.2 Verwaltungskosten

Die Umlage von Verwaltungskosten ist im Geschäftsraummietrecht grundsätzlich möglich. Allerdings sollten Verwaltungskosten klar definiert oder pauschal festgelegt werden, um Streitigkeiten zu vermeiden.

4.3 Abgrenzung einzelner Kostenarten

Ein häufiger Streitpunkt ist die Abgrenzung zwischen Nebenkosten, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten. Entscheidend ist eine klare vertragliche Regelung und eine transparente Beschreibung der einzelnen Kostenarten.

5. Kontrollrechte des Mieters

Der Mieter hat das Recht, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und Einsicht in die Belege zu nehmen. Ohne Belegeinsicht kann der Mieter eine Nachzahlung verweigern. Da es im Geschäftsraummietrecht keine gesetzlichen Einwendungsfristen wie im Wohnraummietrecht gibt, sollten entsprechende Fristen im Vertrag geregelt werden. Empfehlenswert ist z.B. eine Einwendungsfrist von mindestens drei Monaten ab Zugang der Abrechnung.

Die Möglichkeit die Einsicht in Originalbelege durch digitale Zurverfügungstellung zu ersetzen gilt nach dem neuen § 560 Abs. 4 BGB nur für Wohnraum. Eine entsprechende Regelung im Geschäftsraummietrecht kann sinnvoll sein.

6. Gestaltungsempfehlungen für Geschäftsraummietverträge

Bei der Vertragsgestaltung sollten insbesondere folgende Punkte im beiderseitigen Interesse geregelt werden:

1. Vereinbarung einer Schriftformklausel
2. Klare Nebenkostenregelung
3. Verweisung auf die Betriebskostenverordnung für Betriebskosten als Teil der Nebenkosten
4. Regelung sonstiger Nebenkosten entweder im Vertrag oder in einer Anlage
5. Regelung zu Verwaltungskosten (Pauschale)
6. Öffnungsklausel für neue Nebenkosten
7. Anpassungsrecht für Nebenkostenvorauszahlungen
8. Regelung zur Änderung des Umlageschlüssels
9. Einwendungsfrist für Nebenkostenabrechnungen
10. Regelung zur Belegeinsicht

7. Zusammenfassung

Die Umstellung auf die Textform im Geschäftsraummietrecht führt in der Praxis zu neuen Risiken, insbesondere bei Vertragsänderungen. Gleichzeitig besteht im Bereich der Nebenkosten ein erheblicher Regelungsbedarf in Geschäftsraummietverträgen.

Die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

1. Langfristige Geschäftsraummietverträge müssen in Textform abgeschlossen werden.
2. Vertragsänderungen können bereits durch E-Mails wirksam sein.
3. Nebenkosten müssen ausdrücklich vereinbart werden.
4. Der Begriff der Nebenkosten sollte verwendet werden, wobei Betriebskosten als Teil der Nebenkosten unter Verweis auf die Betriebskostenverordnung geregelt werden können.
5. Sonstige Nebenkosten sollten konkret im Vertrag oder in einer Anlage geregelt werden.
6. Unklare Kostenpositionen führen häufig zu Streitigkeiten.
7. Mieter haben Kontrollrechte hinsichtlich der Abrechnung.
8. Eine klare Vertragsgestaltung ist entscheidend zur Vermeidung rechtlicher Risiken.

Ihr
Dr. Stangl

