

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Lange Wohnraummiete, unklarer Formstand: Die Vertragsakte nach § 550 BGB prüfen

Ein Formproblem macht einen langen Mietvertrag nicht einfach bedeutungslos. Prüfe Abschluss, Fassungen und Rechtsfolgen vor einer voreiligen Kündigung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung ist für mehrere Jahre vermietet. Beim Ordnen fällt auf: Eine Partei hat eine andere Vertragsfassung abgelegt als die andere, und bei den elektronischen Dateien ist der Signaturstand unklar. Daraus folgt zunächst eine Prüfaufgabe. Weder das Wegwerfen der Akte noch eine sofortige Kündigung ist eine belastbare Lösung.

Die tatsächlichen Abschlussunterlagen sichern

Sammele die Fassungen beider Seiten, Anlagen, vorhandene Originalurkunden, Signaturnachweise und den Schriftwechsel zum Abschluss. Notiere, wann die Wohnung überlassen wurde. Verändere die Unterlagen nicht, um nachträglich einen scheinbar einheitlichen Stand herzustellen. Eine Korrektur von heute sollte nicht als damaliger Abschluss erscheinen.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine knappe Zeitachse: Entwurf versandt, Änderungen vereinbart, jeweilige Erklärung abgegeben, Wohnung überlassen, spätere Abreden getroffen. Die Zeitachse ersetzt keinen Vertrag, macht aber sichtbar, welche konkrete Frage die rechtliche Prüfung beantworten muss.

Die mögliche Rechtsfolge richtig verstehen

§ 550 BGB bestimmt für einen für längere Zeit als ein Jahr nicht schriftlich geschlossenen Mietvertrag, dass er für unbestimmte Zeit gilt. Eine Kündigung ist danach frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. [\[LANGFRIST\]](#) Die Vorschrift sagt damit nicht, dass aus einem Formproblem automatisch gar kein Mietverhältnis mehr besteht.

Für gewöhnliche Wohnraummiete braucht eine ordentliche Vermieterkündigung außerdem das berechtigte Interesse nach § 573. [\[KUENDIGUNG\]](#) Eine vermeintlich offene Formfrage ist folglich kein verlässlicher Ersatz für alle weiteren Kündigungsvoraussetzungen. Welche Sonderkonstellation vorliegt, muss zusätzlich geprüft werden.

Unterschrift, elektronische Datei und Ersatzform unterscheiden

§ 126 beschreibt die gesetzliche Schriftform und die Unterzeichnung von Verträgen. Er lässt unter den gesetzlichen Voraussetzungen eine Ersetzung durch elektronische Form zu. § 126a stellt dafür eigene Anforderungen, unter anderem die qualifizierte elektronische Signatur. [\[SCHRIFT\]](#) [\[ELEKTRONISCH\]](#)

Ein Dateiname wie unterschrieben oder ein sichtbares Unterschriftsbild beantwortet die technische und rechtliche Signaturfrage daher nicht von selbst. Lege die tatsächlich verwendeten Dokumente und Nachweise vor. Dieser Artikel prüft kein Signaturverfahren und behauptet nicht, dass jede elektronisch geschlossene Vereinbarung unwirksam sei.

Ebenso muss geklärt werden, welche Angaben für den konkreten Vertrag formgerecht zusammengehören und wie spätere Änderungen einzuordnen sind. Eine allgemeine Ablageregel kann diese Rechtsfrage nicht abschließend entscheiden.

Fiktiver Fall: Zwei Fassungen, ein abweichender Nebenraum

Sven findet einen unterschriebenen Ausdruck und eine später versandte Datei mit verändertem Umfang eines Abstellraums. Die Mietpartei hat wiederum eine andere Anlage. Er behandelt nicht einfach die jüngste Datei als maßgeblich.

Beide tatsächlichen Stände und der Schriftwechsel gehen in die rechtliche Prüfung. Dort wird untersucht, was vereinbart wurde und welche Bedeutung der Abschluss- und Formstand hat. Falls eine Klarstellung oder neue Vereinbarung nötig ist, wird sie passend gestaltet und mit ihrem tatsächlichen Datum dokumentiert.

Nach der Klärung mit dem richtigen Vertragsbild weiterarbeiten

Halte das Prüfergebnis so fest, dass die weitere Betreuung den geklärten Stand erkennt. Noch nicht abschließend beantwortete Fragen bleiben sichtbar. Zahlungsübersicht, geplanter Auszug und Übergabe müssen zum rechtlich festgestellten Vertragsbild passen.

Die dargestellte Prüfung betrifft Wohnraummiete in Deutschland. Aktuelle Formregeln anderer Vertragsarten werden nicht ungeprüft übertragen. Das Ziel ist eine rechtlich nachvollziehbare Grundlage für die weitere Betreuung, keine vorschnelle Möglichkeit, eine unliebsam gewordene Vereinbarung loszuwerden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vorhandene Vertragsfassungen

Liste jede Fassung mit Datum und Herkunft auf – deine eigene und die der Mietpartei.

02 / Anlagen und Originale

Welche Anlagen, unterschriebenen Ausdrucke und Originalurkunden liegen dir tatsächlich vor?

03 / Signaturnachweise

Notiere für elektronische Dateien, welche Nachweise zur Unterzeichnung es gibt und wo sie gespeichert sind.

04 / Datum der Überlassung

Wann wurde die Wohnung tatsächlich übergeben, und womit kannst du das belegen?

05 / Zeitachse zum Abschluss

Entwurf versandt, Änderungen vereinbart, Erklärungen abgegeben, spätere Abreden – je Schritt Datum und Beleg.

06 / Abweichende Inhalte

Worin unterscheiden sich die Fassungen, etwa bei Nebenräumen, Anlagen oder Flächen?

07 / Rechtliche Begleitung

Name, Kontakt und Datum, an dem du die gesammelten Unterlagen zur Prüfung übergibst.

08 / Nächster Schritt

Was folgt aus der Prüfung, etwa eine Klarstellung mit tatsächlichem Datum, und wer erledigt es bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[LANGFRIST] BGB § 550 – Form des Mietvertrags

. Abruf am 17.10.2026.

[SCHRIFT] BGB § 126 – Schriftform

. Abruf am 17.10.2026.

[ELEKTRONISCH] BGB § 126a – Elektronische Form

. Abruf am 17.10.2026.

[KUENDIGUNG] BGB § 573 – Ordentliche Kündigung des Vermieters

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0065-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.