Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht

21. Januar 2022

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht

Das Ziel, die Rechts- und Planungssicherheit im Gewerbemietrecht zu verbessern, wird mit dem Diskussionsentwurf nur teilweise erreicht. Lediglich die Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB-E auf § 550 BGB ist ein Schritt nach vorn. Im Zusammenspiel mit den Änderungsvorschlägen der anderen Regelungen werden die bestehenden Schwierigkeiten beim Schriftformerfordernis jedoch nicht gelöst.

Im Einzelnen

Neufassung von § 550 Satz1 BGB-E
Die Vorschrift wird lediglich redaktionell überarbeitet. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Entgegen der Begründung ist nicht ersichtlich, dass die Änderungen zu einer rechtsförmlich klareren Fassung der Norm beitragen.

Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB-E auf § 550 BGB
Die Regelung für sich betrachtet, ist sachgerecht. Denn die Anwendbarkeit des für Wohnraummietrecht geltenden § 550 BGB wird durch Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB-E aufgehoben.

Wohnraummietrecht und Gewerbemietrecht sind in diesem Punkt nicht vergleichbar und dürfen daher auch nicht zu gleichen Rechtsfolgen bei einem Schriftformverstoß führen. Während das Wohnraummietrecht u. a den Verbraucher in seiner Laiensphäre schützt, besteht im Gewerbemietrecht ein Grad an Professionalität auf beiden Vertragsseiten, der einen Verbraucherschutz wie im Wohnraummietrecht nicht rechtfertigt.

Im Gewerbemietrecht besteht mit der Neuregelung die Möglichkeit für Vermieter und Mieter, die Laufzeit eines Vertrages durch zeitliche Befristung verlässlich zu planen, insbesondere wenn eine Partei Investitionen vornehmen will. Zum einen endet dann das Mietverhältnis mit dem vertraglich festgelegten Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Zum anderen ist die ordentliche Kündigung während der Laufzeit ausgeschlossen. Das Interesse an verlässlichen Vertragslaufzeiten kann sich in vollem Maße verwirklichen. Die Parteien eines auf Zeit abgeschlossenen Mietvertrages können sich nicht mehr wie bisher aus taktischen Gründen auf eine Formunwirksamkeit wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB berufen, um sich so – vorzeitig – aus unliebsam gewordenen Verträgen zu befreien.

Fazit: Die Streichung des wohnraummietrechtlichen Verweises in § 578 Abs. 1 BGB-E auf § 550 BGB ist sachgerecht.

Im Zusammenspiel mit den Änderungsvorschlägen der anderen Regelungen im Diskussionsentwurf werden die bestehenden Schwierigkeiten beim Schriftformerfordernis jedoch nicht gelöst (s.u.)

Vertragsabschluss: Schriftform (§ 578a Abs. 1 BGB-E)
Die Regelung ist nicht sachgerecht und daher zu streichen. Die bisherige wohnungsmietrechtliche Regelung aus § 550 BGB wird hier lediglich in den neuen § 578a BGB-E übertragen und das gesetzliche Ziel des Diskussionsentwurfes konterkariert.

Wohnungsmietrechtliche Regelungen werden 1:1 in das Gewerbemietrecht übertragen, obwohl die Interessenlagen nicht 1:1 vergleichbar sind. Die positiven Auswirkungen der o.g. Streichung von § 550 BGB in § 578 BGB-E werden damit wieder aufgehoben.

Wohnraummietrecht und Gewerbemietrecht sind nicht vergleichbar. Während das Wohnraummietrecht u. a den Verbraucher in seiner Laiensphäre schützt, besteht im Gewerbemietrecht ein Grad an Professionalität auf beiden Vertragsseiten, der einen Verbraucherschutz wie im Wohnraummietrecht nicht rechtfertigt.

Im Gewerbemietrecht führt § 578a BGB-E zu einer geringeren Möglichkeit für Vermieter und Mieter, die Laufzeit eines Vertrages durch zeitliche Befristung verlässlich zu planen. Investitionsunsicherheit ist eine der Folgen.

Es besteht damit das Risiko, dass das Mietverhältnis vor dem vertraglich festgelegten Zeitablauf durch ordentliche Kündigung endet. Das Interesse an verlässlichen Vertragslaufzeiten kann sich nicht verwirklichen. Die Parteien eines auf Zeit abgeschlossenen Mietvertrages können sich weiterhin aus taktischen Gründen auf eine Formunwirksamkeit wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis berufen, um sich so – vorzeitig – aus unliebsam gewordenen Verträgen zu befreien.

Die mit dem Schriftformerfordernis im neuen 578a Abs. 1 BGB-E beabsichtigte gesetzliche Warnfunktion (siehe Begründung Seite 7) durch das Schriftformerfordernis ist bereits nach dem Sinn und Zweck der Norm nicht der richtige Maßstab. Denn eine zivilrechtliche Warnfunktion als Schutz vor voreiliger vertraglicher Bindung bestünde nur dann, wenn ein Verstoß gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes nach § 125 BGB führen würde. Dies ist im Gewerbemietrecht aber gerade nicht gewollt, weil § 578a BGB-E (= § 550 BGB alt) lediglich zur Unwirksamkeit der Befristung führt.

Das Schriftformerfordernis dient vielmehr ausschließlich dem Schutz des Erwerbers vor unbekannten vertraglichen Verpflichtungen. Mehr nicht. Es besteht daher auch kein Regelungsbedarf für § 578a Abs. 1 BGB-E.

Vorschlag: § 578a Abs. 1 BGB-E sollte nicht beibehalten werden.

Vertragsänderung: Textform (§ 578a Abs. 2 BGB-E)
Die Regelung ist nicht sachgerecht und daher zu streichen. § 578a Abs. 2 BGB-E ist nicht zielgenau sowie gesetzessystematisch und teleologisch fragwürdig.

Die in § 578a Abs. 2 BGB-E vorgesehene Textform für Vertragsänderungen führt in der Praxis zu keinen Erleichterungen. Denn in der Praxis geht es vielfach nicht nur um fehlende Unterschriften, sondern insbesondere um Fragen der Urkundeneinheit. Nach dem Grundsatz der Urkundeneinheit müssen eine Vertragsänderung und der ursprüngliche Mietvertrag bzw. alle fortgeltenden Vereinbarungen eine einheitliche Urkunde bilden. Das kann auch durch gedankliche Verbindung geschehen, indem die Änderungen auf die früheren Urkunden Bezug nehmen (vgl. BGH NZM 2013, 269). Hieran scheitert in vielen Fällen die Einhaltung des Schriftformerfordernisses.

Daneben passen die vom Diskussionsentwurf vorgesehenen unterschiedlichen Rechtsfolgen von Vertragsabschluss und Vertragsänderung nicht zusammen. Vertragsabschluss und Vertragsänderung bilden vielmehr eine Einheit. Sie bilden als Gesamtheit den Gewerbemietvertrag. Es ist daher auch lebensfremd, bei Vertragsabschluss und Vertragsänderung mit unterschiedlichen Rechtsfolgen zu agieren. Ein einheitlicher Rechtsvorgang wird rechtlich künstlich mit unterschiedlichen Rechtsfolgen auseinandergerissen. Ein Systembruch ist die Folge.

Die vom BGB gewollte Zusammengehörigkeit aller Vertragsbestandteile zeigt sich insbesondere auch in Hinblick auf § 139 BGB. Ist danach ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig, so ist das ganze Rechtsgeschäft nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Diese Grundprämissen der zivilrechtlichen Rechtsgeschäftslehre dürfen nicht durch § 578a BGB-E ausgehebelt werden.

Daneben ist es widersprüchlich, dass ein Verstoß gegen die erleichterte Textform eine weitreichendere Folge, also Nichtigkeit, nach sich zieht als ein Verstoß gegen die strengere Schriftform. Das passt nicht zusammen.

Eine nichtige Vertragsänderung führt faktisch in vielen Fällen zu einem vertragslosen Zustand. Vertragsnachträge über Größe, Beschaffenheit des Mietobjekts, Nutzungszweck oder die Miethöhe wären nichtig. Die Parteien stünden dann quasi ohne Vertrag da, ein in wirtschaftlicher Hinsicht unhaltbarer Zustand.

Das § 578a Abs. 2 BGB-E zu ungewollten Ergebnissen führen würde, machen auch Beispiele aus der CORONA-Pandemie deutlich. Denn hier wurden vielfach Vertragsnachträge zur Mietreduzierung oder Zahlungsaufschub vereinbart. Sind diese Vereinbarungen unwirksam, müsste der Mieter die höhere Miete bezahlen oder hätte keinen Zahlungsaufschub. Das kann so nicht gewollt sein.

Vorschlag: § 578a Abs. 2 BGB-E sollte nicht beibehalten werden.

Ergebnisse:
Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB-E auf § 550 BGB beibehalten.
Es ist sachgerecht, dass die Anwendbarkeit des für Wohnraummietrecht geltenden § 550 BGB durch Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB-E aufgehoben wird.

§ 578a BGB-E streichen.
Im Zusammenspiel mit den Änderungsvorschlägen der anderen Regelungen im Diskussionsentwurf werden die bestehenden Schwierigkeiten beim Schriftformerfordernis jedoch nicht gelöst. Der neu eingeführte § 578 a BGB-E sollte daher vollständig aus dem Diskussionsentwurf herausgenommen werden.

Weitere mögliche Diskussionspunkte für den fachlichen Austausch

Alternative (1): Es kann diskutiert werden, ob in den Rechtsfolgen den Grundsätzen der Privatautonomie gefolgt wird. Hierfür kommt die Einführung einer gesetzlichen Heilungsklausel für Schriftformverstöße in Betracht.

Alternative (2): Es kann diskutiert werden, ob eine Beschränkung des Kündigungsrechts auf Erwerbende beschränkt werden sollte. Dies entspräche auch dem Sinn und Zweck der Norm, weil § 578 Abs. 1 i. V. m. 550 BGB ausschließlich dem Erwerberschutz dient. Als Diskussionsgrundlage kommt der Gesetzentwurf des Bundesrates vom 20.12.2019 (469/19) in Betracht.

Nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates würde das Kündigungsrecht auf den Erwerber beschränkt und die Regelung unter Aufhebung des bisherigen § 550 BGB in einen neu zu schaffenden § 566 Absatz 3 BGB-E zeitlich befristet verlagert. Die Kündigung würde unwirksam, wenn der Mieter ihr widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietvertrages zu den schriftlich vereinbarten Bedingungen einverstanden erklärt.

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Andreas Ibel, Präsident
Christian Bretthauer
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich
Markus Weidling