

Gesetzgeber plant drastische Einschränkung der Schriftformkündigung im Mietrecht

BUNDESRAT VERABSCHIEDET GESETZENTWURF ZUR ABSCHAFFUNG VON § 550 BGB.

Executive Summary

- Der Bundesrat hat in seiner letzten Sitzung in 2019 einen Gesetzentwurf zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht verabschiedet, der nun in den Bundestag eingebracht wird.
- Danach soll die Möglichkeit von Mietern und Vermietern, Mietverträge im Fall von Schriftformmängeln vorzeitig zu kündigen, abgeschafft werden. Stattdessen soll es nur noch ein wesentlich enger gefasstes Kündigungsrecht geben, auf das sich allein der Erwerber einer Immobilie berufen kann, soweit es vor seinem Erwerb zu Schriftformverstößen gekommen ist.
- Eine Ergänzung des Gesetzentwurfs im weiteren Gesetzgebungsverfahren wäre wünschenswert, damit auch all die Fallkonstellationen erfasst werden, in denen das Schriftformproblem nicht in einer formwidrigen Nebenabrede besteht.
- Ob das Gesetzesvorhaben den verdienten Erfolg hat, ist offen. Denn leider hat die Bundesregierung überraschend beschlossen, den Entwurf nicht zu unterstützen.

I. Ausgangslage und Reformbedarf

Für Mietverträge mit einer Festlaufzeit von über einem Jahr schreibt das BGB die Schriftform vor. Ist die Schriftform nicht gewahrt, macht dies den Mietvertrag nicht unwirksam. Jedoch sind sowohl Mieter als auch Vermieter berechtigt, den Mietvertrag jederzeit mit gesetzlicher Frist zu kündigen (§ 550 BGB).

Dieses vorzeitige Kündigungsrecht führt insbesondere bei der Vermietung gewerblich genutzter Immobilien zu großen Problemen, denn hier sind lange Festlaufzeiten

die Regel. Der langfristige Bestand des Mietverhältnisses ist meist für beide Vertragsparteien von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung: Für den Vermieter ergibt sich der Wert seiner Immobilie maßgeblich durch die langfristig kalkulierten Mieten, ein ungeplanter Leerstand kann daher schnell die Kalkulationsgrundlage von Investment- oder Finanzierungsentscheidungen ins Wanken bringen. Für den Mieter ist die verlässliche Verfügbarkeit des angemieteten Objekts nicht selten existenzielle Basis seiner Geschäftstätigkeit. Oft investiert der Vermieter oder auch der Mieter im Vertrauen auf den langfristigen Bestand des Mietverhältnisses zusätzlich in den jeweiligen Standort, was die negativen Auswirkungen eines vorzeitigen Vertragsendes noch verstärkt.

Ungeachtet dessen kann für eine der Vertragsparteien schnell der Wunsch entstehen, den langfristig geschlossenen Mietvertrag vorzeitig zu beenden: So kommt es oft vor, dass der Mieter seinen Standort aufgeben möchte oder auch, dass der Vermieter eine lukrativere Vermarktung seiner Immobilie in Aussicht hat. In solchen Fällen ist die Kündigung wegen einer Verletzung der Schriftform ein beliebtes „Schlupfloch zur legalen Vertragsuntreue“ oder kann jedenfalls ein erhebliches Drohpotential gegenüber der redlichen, anderen Vertragspartei entfalten.

Der Grund hierfür liegt in erster Linie darin, dass die Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform von der Rechtsprechung über viele Jahre enorm ausgedehnt wurden und weit über die bloße Unterzeichnung des Mietvertrags hinausgehen. Dementsprechend schnell ist die Schriftform verletzt und droht die Kündigung. So liegt es beispielsweise schon dann, wenn vergessen wird, eine im Vertrag vorgesehene Anlage beizufügen. Ebenfalls kritisch sind unklare oder widersprüchlich formulierte



Vertragsinhalte. Besonders häufig ist die Schriftform in Gefahr, wenn die Vertragsparteien nachträglich Vertragsinhalte ändern möchten und diese Änderung nicht in einem förmlichen Nachtrag zum Mietvertrag abfassen, sondern stillschweigend oder per E-Mail vereinbaren; als schon klassische Beispiele seien hier genannt ein abweichender Vertragsbeginn, der nur im Übergabeprotokoll vermerkt wird, oder auch Änderungen der im Mietvertrag vereinbarten Bauausführung bei der „Vermietung vom Reißbrett“.

Die in der früheren Vertragspraxis verbreiteten, speziellen Schriftformheilungsklauseln bzw. qualifizierten Schriftformklauseln, die eine Schriftformkündigung abwenden oder einschränken sollten, hat der Bundesgerichtshof in 2017 und 2018 ausnahmslos für nichtig erklärt.

Als letzte Möglichkeit zur Eindämmung der durch Schriftformprobleme bedingten Rechtsunsicherheit und der oft unbilligen Ergebnisse blieb damit ein Einschreiten des Gesetzgebers.

Auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen hat der Bundesrat nun in seiner letzten Sitzung in 2019 einen entsprechenden Gesetzentwurf verabschiedet, der demnächst im Bundestag zu beraten ist.

II. Neuregelung des Schriftformerfordernisses

1. Inhalt des Gesetzentwurfs

Der Gesetzentwurf sieht eine vollständige Abschaffung von § 550 BGB vor. Stattdessen soll es nur noch ein wesentlich enger gefasstes Kündigungsrecht in einem neuen § 566 Abs. 3 BGB geben. Leitbild ist dabei der Wille des historischen Gesetzgebers, allein dem Erwerber einer Immobilie die Möglichkeit zur Schriftformkündigung von Mietverträgen zu geben, in die er zwar gemäß § 566 Abs. 1 BGB eintreten muss, deren Inhalt er aber aufgrund der fehlenden schriftlichen Abfassung nicht bzw. nicht vollständig überblicken konnte.

Der Gesetzentwurf hat folgende Eckpunkte:

- **Kündigungsrecht nur noch für den Erwerber, und zwar nur bei Schriftformmängeln, zu denen es vor seinem Erwerb gekommen ist**
- **Kein Kündigungsrecht für den Mieter und den ursprünglichen Vermieter**

- **Befristung des Kündigungsrechts des Erwerbers zum Ablauf von drei Monaten seit dessen Kenntnis von der schriftformwidrigen Vereinbarung.** Auf diese Weise soll verhindert werden, dass der Mieter während der gesamten restlichen Festlaufzeit mit einer Kündigung durch den Erwerber rechnen muss. Zwar gehen mit dem subjektiven Element der Kenntnis häufig Nachweisschwierigkeiten einher. Zu Recht verweist die Gesetzesbegründung aber auf die Möglichkeit des Mieters, den Erwerber auf einen möglichen Schriftformverstoß hinzuweisen, um die Kündigungsfrist in Lauf zu setzen und damit eine Klärung des Fortbestands des Mietvertrags herbeizuführen.
- **Recht des Mieters, die Kündigung abzuwenden, wenn er ihr widerspricht sowie seine Bereitschaft erklärt, auf die formlos abgeschlossene Zusatzvereinbarung zu verzichten und den Vertrag zu den Bedingungen fortzusetzen, die sich aus den die Schriftform wählenden Vereinbarungen ergeben.** Der Erwerber wird daher in Zukunft genau abwägen müssen, ob er die Kündigung ausspricht. Vor allem, wenn die schriftformwidrige Regelung an sich vorteilhaft für die Vermieterseite ist (z.B. eine Mieterhöhung), wird es für den Mieter sehr häufig vorteilhaft sein, zu widersprechen und sich zur Fortsetzung des Mietvertrags ohne diese Regelung zu verpflichten. Der Erwerber stünde dann im Ergebnis schlechter als vorher: Es wäre nicht nur die Kündigung hinfällig, sondern er müsste das Mietverhältnis zu schlechteren Konditionen als bisher fortsetzen.
- Laut der vom Bundesrat beschlossenen Fassung soll die neue Regelung auch für alle bereits bestehenden Mietverhältnisse gelten, bezüglich derer bei Inkrafttreten des Änderungsgesetzes noch keine Kündigung zugegangen ist. Damit soll die Zahl an Altfällen, in denen Schriftformkündigungen noch nach derzeitigem Recht zulässig wären, möglichst gering gehalten werden.

2. Offene Fragen/Ergänzungsbedarf im Gesetzentwurf

a) Klarstellungsbedarf für Beginn der Kündigungsfrist

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass der Erwerber sein Kündigungsrecht nur binnen drei Monaten nach Kennt-



nis von der schriftformwidrigen Vereinbarung ausüben kann. Bei Ankäufen von Gewerbeimmobilien wird der Erwerber in aller Regel eine rechtliche Due Diligence durchführen und damit in vielen Fällen bereits etliche Monate vor seinem Eigentumserwerb Kenntnis von Schriftformverstößen erlangen. Indes ist ein Kündigungsrecht des Erwerbers nicht denkbar, bevor er in den Mietvertrag eingetreten ist. Nach § 566 Abs. 1 BGB erfolgt dies erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch; sofern es die Gestaltungen des betreffenden Mietvertrags sowie des Kaufvertrags ermöglichen, ist auch ein vorzeitiger Eintritt in den Mietvertrag schon nach Kaufpreiszahlung machbar. In beiden Fallkonstellationen ist es jedoch keine Seltenheit, dass der Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag erst später als drei Monate erfolgt, seitdem er im Zuge seiner Ankaufsprüfung Kenntnis vom Schriftformmangel erlangt hat. Bei einer streng am Wortlaut orientierten Auslegung der geplanten Neuregelung wäre das Kündigungsrecht des Erwerbers daher in solchen Fällen schon verfristet, bevor er es hätte ausüben können. Dies ist von der Gesetzesinitiative sicher nicht beabsichtigt. Zwar könnte man versuchen, mit einer weiten Auslegung des „Erwerbs“ im Sinne von § 566 Abs. 3 BGB zu argumentieren, wonach eine Kenntnis des *Erwerbers* eben auch erst ab seinem *Erwerb* der Immobilie denkbar ist. Es wäre jedoch in jedem Fall besser, wenn der Gesetzgeber hier eine Klarstellung trafe, z.B. dass die 3-Monats-Frist frühestens im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs zu laufen beginnt.

b) Regelungslücke bei anderen Schriftformmängeln als formwidrigen Nebenabreden

Der Gesetzentwurf und die Begründung zielen auf Schriftformkündigungen wegen nicht formgerechter Nebenabreden ab. Sie gehen nicht darauf ein, welche Rechtsfolgen bei sonstigen Schriftformmängeln gelten sollen. Dies überrascht, weil die Gesetzesinitiative sich völlig zu Recht dem Ziel verschrieben hat, die ausgeufernten Möglichkeiten zur Schriftformkündigung generell einzudämmen. Indes bestehen bei weitem nicht alle Schriftformmängel in einer formwidrigen Nebenabrede. Infolge der strengen Rechtsprechung stellen sich in der Praxis mindestens ebenso häufig Schriftformprobleme anderer Art:

- Die Parteien vergessen, Anlagen zum Vertrag beizufügen, die im Vertragstext vorgesehen sind.
- Wesentliche Regelungen im Mietvertrag sind unklar, etwa bei unzureichender Abgrenzung der Flächen, die einem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen sind, von den Gemeinschaftsflächen, die er nur zusammen mit anderen Mietern nutzen darf.
- Die Mietvertragsdokumentation enthält widersprüchliche Regelungen, häufig verursacht durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Bearbeiter oder durch Unachtsamkeit beim Erstellen von Nachträgen. Oft ergeben sich z.B. widersprüchliche Regelungen zur Laufzeit, wenn der Mietvertrag vorzeitig um weitere Jahre verlängert wird, aber im betreffenden Nachtrag nicht eindeutig geregelt ist, welche der ursprünglichen Regelungen zur Laufzeit, etwa zu weiteren Optionsrechten, fortgelten sollen.
- Das Vertragsrubrum sieht den gesamten Vorstand einer AG als Vertreter vor, tatsächlich unterzeichnet den Mietvertrag nur eines der Vorstandsmitglieder. Sofern dieses Einzelvertretungsmacht hat, ist der Mietvertrag wirksam geschlossen; nach der Rechtsprechung besteht jedoch ein Schriftformmangel, da es angesichts der Vorgabe im Rubrum den Anschein hat, dass für die Wirksamkeit des Vertrags noch weitere Unterschriften erforderlich seien.
- Der vorbereitete Mietvertragsentwurf wird nur von einer oder sogar von keiner Partei unterzeichnet, nichtdestotrotz wird dieser Vertrag dann aber vollzogen und damit stillschweigend abgeschlossen.

In solchen Fällen stößt die Anwendbarkeit des geplanten § 566 Abs. 3 BGB an ihre Grenzen. Denn hier besteht der Schriftformmangel nicht in einer schriftformwidrigen Nebenabrede; vielmehr wird er „innerhalb“ der schriftlichen Mietvertragsdokumentation verursacht, oder aber es fehlt mangels Unterzeichnung gänzlich an einer schriftlichen Vertragsurkunde. Der vom Gesetzentwurf vorgesehene Verzicht des Mieters auf die schriftformwidrige Nebenabrede, um die Kündigung durch den Erwerber abzuwenden, kommt in all diesen Fällen nicht in Betracht. Denn es liegt keine Nebenabrede vor, und mit der Fortgeltung des Vertrags im Übrigen würde auch das jeweilige Schriftformproblem fortbestehen; im letzt-



genannten Beispiel bestünden schlichtweg keine schriftlichen Vertragsbestimmungen, die fortgelten könnten.

Bei der Entwicklung möglicher Lösungsansätze wird der Gesetzgeber sorgfältig zwischen der angestrebten Rechtssicherheit, den schutzwürdigen Belangen des Erwerbers wie auch den Interessen des Mieters abwägen müssen, der durch die Streichung von § 550 BGB sein bisheriges eigenes Kündigungsrecht verliert.

III. Zusammenfassung und Ausblick

Es ist sehr zu begrüßen, dass sich der Gesetzgeber zum Ziel gesetzt hat, die Rechtsunsicherheit durch drohende Schriftformkündigungen einzudämmen.

Der vom Bundesrat verabschiedete Entwurf begrenzt den Anwendungsbereich der Schriftformkündigung zu Recht auf die Belange eines Erwerbers und berücksichtigt zugleich ausgewogen die schutzwürdigen Interessen des Mieters. Zu begrüßen ist auch das Bestreben, die Neuregelung möglichst auch auf schon laufende Mietverhältnisse anzuwenden.

Bisher ist der Gesetzentwurf allerdings auf Schriftformmängel infolge formwidriger Nebenabreden ausgerichtet und würde daher nur einen Teil des Gesamtproblems lösen. Es ist daher wünschenswert, dass der Gesetzentwurf im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch um eine praktikable Lösung auch für die übrigen Fälle von Schriftformkündigungen ergänzt wird. Ebenso wünschenswert ist eine Klarstellung zum frühestmöglichen Beginn der Kündigungsfrist für den Erwerber.

Die Zustimmung im Bundesrat war über die Parteigrenzen hinweg recht breit. Umso überraschender ist es, dass die Bundesregierung den Gesetzentwurf bisher nicht unterstützen möchte. Die von der Bundesregierung vorgebrachten Bedenken überzeugen allerdings nicht, so dass zu hoffen bleibt, dass das Vorhaben im Bundestag doch noch den Erfolg hat, der ihm zu wünschen ist.

Dr. Christoph Strelczyk

Rechtsanwalt

Standort Hamburg

christoph.strelczyk@gsk.de

Dr. Philip Huperz

Rechtsanwalt

Standort Berlin

philip.huperz@gsk.de



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

GSK Stockmann

BERLIN

Mohrenstrasse 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21
60325 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM