

Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Reform der Schriftform im Mietrecht – Kann er die Probleme der Praxis lösen?

DISKUSSIONSENTWURF DES BMJV ZUR NEUREGELUNG DES SCHRIFTFORMERFORDERNISSES IM GEWERBERAUMMIETRECHT.

Executive Summary

- Nachdem die vorige Bundesregierung den vom Bundesrat verabschiedeten Gesetzentwurf zur Neuregelung der gesetzlichen Schriftform im Mietrecht abgelehnt hatte, legte sie als eine ihrer letzten Amtshandlungen einen [Diskussionsentwurf](#) für ein Gesetz zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht vor. Die neue Bundesregierung verfolgt dieses Vorhaben nun weiter.
- Der ursprüngliche Gesetzentwurf des Bundesrats wollte die Möglichkeit von Mietern und Vermietern, Mietverträge mit Schriftformmängeln vorzeitig zu kündigen, im Grundsatz abschaffen. Stattdessen sollte nur noch einem Erwerber einer Immobilie ein Kündigungsrecht zustehen, soweit es vor dem Erwerb zu Schriftformverstößen gekommen ist (siehe [GSK Update vom 15.01.2020](#)). Dies war von der Praxis überwiegend positiv aufgenommen worden.
- Der aktuelle Diskussionsentwurf bleibt deutlich dahinter zurück. Die gesetzliche Schriftform soll nun lediglich für Mietvertragsänderungen entfallen und durch die Textform ersetzt werden. Bei Formverstößen soll künftig jedoch die Änderungsvereinbarung nichtig sein.
- Leider würden die Probleme der Praxis hiermit nur zum kleinen Teil gelöst und gleichzeitig neue Probleme geschaffen.

I. Ausgangslage und ursprünglicher Gesetzentwurf

Nach aktueller Gesetzeslage ist für Mietverträge mit einer Festlaufzeit von über einem Jahr die Einhaltung der Schriftform vorgeschrieben. Bei einem Verstoß hiergegen ist der Mietvertrag allerdings nicht unwirksam. Die Vertragsparteien sind vielmehr schon vor Ablauf der vereinbarten Festlaufzeit zur Kündigung berechtigt (§ 550 BGB), was im Gewerbemietrecht vor dem Hintergrund der oftmals langen Festlaufzeiten zu erheblichen wirtschaftlichen Problemen führen kann. Der langfristige Bestand des Mietverhältnisses ist für beide Vertragsparteien in der Regel von herausragender wirtschaftlicher Bedeutung.

Die Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform im Sinne von § 550 BGB sind von der Rechtsprechung über Jahre enorm ausgedehnt worden. So ist die Schriftform bereits dann verletzt, wenn eine vertraglich vorgesehene Anlage versehentlich nicht beigefügt worden ist, die Parteien nachträglich wesentliche Vertragsbedingungen nicht in einem formgerechten Nachtrag, sondern z.B. nur per E-Mail festhalten, oder unklare oder widersprüchliche Vertragsinhalte vorliegen.

Die in der Vertragspraxis auch heute noch verbreiteten Schriftformheilungsklauseln, die eine schriftformbedingte Kündigung in solchen Fällen abwenden sollen, sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam.

Zur Eindämmung der vielfachen Rechtsunsicherheiten hatte der Bundesrat Ende 2019 einen Gesetzentwurf verabschiedet, wonach die Möglichkeit von Mietern und Vermietern, Mietverträge mit Schriftformmängeln vorzeitig



zu kündigen, abgeschafft werden sollte. Stattdessen sollte nur noch einem potentiellen Erwerber einer Immobilie ein Kündigungsrecht zustehen, soweit es vor dem Erwerb zu Schriftformverstößen gekommen ist.

II. Position der vorigen Bundesregierung

Die vorige Bundesregierung hielt den vom Bundesrat beschlossenen Entwurf für zu weitgehend und lehnte ihn generell ab (Anlage 2 zur [BT-Drs. 19/17034 vom 06.02.2020](#)). Die Begründungen hierfür waren indes wenig überzeugend. Unter anderem sah die Bundesregierung erhebliche Auswirkungen für Wohnraummietter, die von dem Gesetzentwurf nicht berücksichtigt seien und wodurch eine Schutzlücke entstünde. Tatsächlich dürften sich die Auswirkungen auf das Wohnraummietrecht aber sehr gering halten. Denn langfristig befristete Mietverträge sind bei Wohnungen meist weder von Vermieter noch Mieterseite gewünscht und zudem gemäß § 575 BGB überhaupt nur sehr eingeschränkt zulässig. Die in der Praxis weit überwiegenden, unbefristeten Wohnraummietverhältnisse würden von einer Reform der mietrechtlichen Schriftform also von vornherein nicht berührt. Etwaigen dennoch bestehenden Bedenken hätte man zudem ganz einfach dadurch Rechnung tragen können, dass befristete Wohnraummietverhältnisse vom Anwendungsbereich der Reform ausgenommen worden wären.

Zudem stellte sich die vorige Bundesregierung auf den Standpunkt, der Reformvorschlag sei unausgewogen, weil dem Mieter bei einem Schriftformverstoß künftig kein Kündigungsrecht mehr zustehen sollte, der Erwerber auf Vermieterseite jedoch ein Wahlrecht erhalte. Dabei ignorierte sie allerdings, dass der Gesetzentwurf im Kündigungsfall auch dem Mieter ein Wahlrecht einräumte, nämlich die Kündigung entweder zu akzeptieren oder aber das Mietverhältnis unter Entfall der schriftformwidrig abgeschlossenen Nebenabrede weiterzuführen. Außerdem sollte zum Schutz des Mieters die Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers zeitlich beschränkt werden, damit der Mieter bei einem Formmangel nicht für die restliche Mietzeit jederzeit mit einer Kündigung rechnen muss.

Insgesamt bestand beim Entwurf des Bundesrats zwar noch Optimierungspotential (vgl. [GSK Update vom](#)

[15.01.2020](#)), aber kein Anlass, diesen generell zu verwerfen.

Es ist daher bedauerlich, dass die Bundesregierung die aus Sicht der Praxis definitiv zu begrüßenden Ansätze der Bundesratsinitiative nicht weiterverfolgen wollte und stattdessen einen völlig neuen, im Ergebnis jedoch nur bedingt praktikablen Entwurf vorgelegt hat.

III. Aktueller Diskussionsentwurf

1. Inhalt des aktuellen Entwurfs

Der neue Diskussionsentwurf sieht die Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB auf § 550 BGB bei gleichzeitiger Einführung eines neuen, nur noch auf Nichtwohnräume anwendbaren § 578a BGB vor. Für das Wohnraummietrecht bliebe es danach bei der bisherigen Regelung. Ob eine solche Entkoppelung sinnvoll ist, ist fraglich, weil sich das Problem von Schriftformkündigungen bei Wohnraummietverträgen in der Praxis nur selten stellt.

Der übrige Teil des Diskussionsentwurfs ist somit auf Mietverhältnisse über Nichtwohnräume begrenzt. Nach Absatz 2 des § 578a BGB-E sollen künftig Rechtsgeschäfte zur Änderung des Mietvertrags nur noch der Textform bedürfen. Im Unterschied zur strengeren Schriftform bedarf es für die Einhaltung der Textform keiner eigenhändigen Unterschrift beider Vertragsparteien auf einer Ausfertigung des Mietvertrages. Gemäß § 126b BGB ist vielmehr nur eine auf einem dauerhaften Datenträger abgegebene, lesbare Erklärung erforderlich, in der die Person des Erklärenden genannt ist. Hierzu reicht somit etwa eine E-Mail oder der Austausch von Scanexemplaren. Durch die Differenzierung zwischen dem Mietvertrag einerseits und späteren Änderungsvereinbarungen zum Mietvertrag andererseits soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Schriftformmängel nach Einschätzung des Diskussionsentwurfs häufig nicht bei Abschluss, sondern erst im Laufe der Zeit und insbesondere durch spätere Änderungen am Vertrag entstehen. Verstößt die Änderungsvereinbarung gegen die Textform, soll die betreffende Änderung formnichtig sein. Der Mietvertrag im Übrigen würde hierdurch jedoch nicht „infiziert“, sodass dieser weder formnichtig noch vorzeitig kündbar wäre. Mit der Formnichtigkeit der Änderungsvereinbarung



entstünde indes ein weiterer wesentlicher Unterschied zur bisherigen Rechtslage, nach der ein Verstoß gegen § 550 BGB bisher nicht zur Unwirksamkeit des Vereinbarten führte, sondern „nur“ zur Kündbarkeit des Mietvertrags.

2. Eignung für die Praxis und Folgeprobleme

Die vorgestellte Neuregelung ist nur eingeschränkt geeignet, die Probleme der Praxis im Zusammenhang mit Schriftformmängeln zu beseitigen. Es würde nämlich allein derjenige Teil der Schriftformprobleme gelöst, der dadurch entsteht, dass die Vertragsparteien etwa per E-Mail oder Briefwechsel Änderungen zum Mietvertrag vereinbaren.

Alle anderen Schriftformrisiken blieben bestehen, insbesondere solche aus dem Ursprungsmietvertrag. Auf diese Aspekte geht der Diskussionsentwurf nicht ein. Dabei liegt hier in der Praxis durch die immer strengere Rechtsprechung gerade der Hauptteil der Probleme begründet. Nicht gelöst wären somit u.a. die sehr häufigen Fälle

- in denen die Parteien schon beim Ursprungsvertrag vergessen, im Wortlaut vorgesehene Anlagen beizufügen, oder
- in denen der Mietvertrag nicht vollständig von den im Rubrum genannten Personen unterzeichnet wird, oder
- in denen ein wesentlicher Vertragsinhalt (z.B. bzgl. Mietgegenstand, Miete oder Laufzeit) schon im Ursprungsmietvertrag unklar oder widersprüchlich geregelt ist.

Offen lässt der Diskussionsentwurf auch die Frage, ob die inhaltlichen Anforderungen an die Schriftform (z.B. an die Klarheit wesentlicher Vertragsbestimmungen), die die Rechtsprechung über die Jahrzehnte jenseits der Anforderungen an die Unterschrift als solcher entwickelt hat, im Rahmen der Textform obsolet sein sollen oder nicht. So blieben Fälle unklar, in denen die Parteien durch E-Mail-Korrespondenz wesentliche Änderungen vereinbaren, die in sich oder im Vergleich zum Ursprungsvertrag widersprüchlich oder unklar sind. Denkbar wäre hier entweder eine bewusste Abkehr von den Anforderungen der

Rechtsprechung, die diese ja nur im Hinblick auf die Schriftform im Sinne von § 550 BGB entwickelt hat, oder eine Übertragung der Anforderungen auch auf die Textform im Rahmen des § 578a BGB-E mit der Folge der Formnichtigkeit des Nachtrags.

Umgekehrt würde der Entwurf zudem neue Probleme schaffen. Alle nicht der Textform genügenden Änderungsabreden, z.B. rein konkludent vereinbarte, wären bei konsequenter Anwendung des neuen § 578a Abs. 2 BGB-E nichtig, und das selbst bei langjährig gelebter, geänderter Praxis.

Außerdem bleibt derzeit völlig offen, ob es in Zukunft möglich sein soll, mit – nur noch unter Einhaltung der weniger strengen Textform abgefassten – Nachtragsvereinbarungen Schriftformprobleme aus dem der strengeren Schriftform unterliegenden Ursprungsmietvertrag zu heilen; angesichts der im BGB angelegten Abstufung von Schriftform und der (weniger strengen) Textform bestünde hier jedenfalls auf den ersten Blick ein erheblicher Wertungswiderspruch. Das Schriftformerfordernis für den Ursprungsmietvertrag ginge ins Leere.

Schließlich lässt der Entwurf auch den Schutz des Erwerbers einer Immobilie außer Acht, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes bestehende Mietverträge übernehmen muss. Genau dieser Schutz ist aber der vom historischen Gesetzgeber gewollte Sinn und Zweck des vorzeitigen Kündigungsrechts bei Schriftformmängeln. Werden Änderungsvereinbarungen zum Ursprungsmietvertrag nur noch in Textform, z.B. als E-Mail-Korrespondenz, abgefasst, so werden diese in der Praxis nach einer gewissen Zeit häufig nicht mehr auffindbar sein oder schlicht vergessen werden. Ein solches Dokumentationsdefizit schafft für die laufende Mietvertragsverwaltung erhebliche Probleme und ebenso für einen potentiellen Erwerber der Immobilie, der sich umfassend über alle bestehenden Abreden informieren möchte. Die Warn- und Beweisfunktion kann so kaum noch gewahrt werden.

Insgesamt drängt sich angesichts des Diskussionsentwurfs der Eindruck auf, dass die vorige Bundesregierung die Breite der Problematik der mietrechtlichen Schriftformrisiken in der Rechtsprechung und Praxis nicht ausreichend



im Blick hat und sich auch mit den anderen vorgelegten Reform- und Lösungsansätzen nur eingeschränkt beschäftigt hat.

IV. Zusammenfassung und Ausblick

Nach wie vor ist es wichtig, dass der Gesetzgeber endlich eine tragfähige Lösung für das mit größte Praxisproblem des Gewerberaummietrechts entwickelt und die Rechtsunsicherheiten durch drohende Schriftformkündigungen eindämmt. Hierzu muss er aber die Probleme in den Fokus nehmen, die sich durch die ausgeuferte Rechtsprechung zu § 550 BGB über Jahre entwickelt haben.

Der vorgelegte Diskussionsentwurf zielt allein auf Schriftformrisiken durch nicht formgerechte Änderungsvereinbarungen ab. Damit hat die vorige Bundesregierung – wie schon bei ihrer Ablehnung der Bundesratsinitiative – indes den überwiegenden Teil der Problematik verkannt. Es bleibt zu hoffen, dass der Entwurf im weiteren Gesetzgebungsverfahren und unter Begleitung durch die neue Bundesregierung grundlegend überdacht und zielführend ergänzt wird.

Dr. Christoph Strelczyk

Rechtsanwalt
Standort Hamburg
christoph.strelczyk@gsk.de

Vanessa Lampe

Rechtsanwältin
Standort Hamburg
vanessa.lampe@gsk.de

Dr. Martin Prothmann

Rechtsanwalt
Standort Heidelberg
martin.prothmann@gsk.de

s



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.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 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