

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht

A. Problem und Ziel

Bereits seit mehreren Jahren stehen die Auswirkungen der gemäß § 578 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) auch auf das Gewerbemietrecht anwendbaren sogenannten Schriftformklausel des § 550 BGB in der Diskussion. Diese sieht vor, dass Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen worden sind, als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten und damit nach Ablauf eines Jahres ordentlich kündbar sind.

Ursprünglich sollte die Schriftformklausel, dies ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien, vor allem den Erwerber einer Mietsache, der nach § 566 BGB in das laufende Mietverhältnis einzutreten hat, schützen. Nach ihrem Wortlaut gibt die Norm jedoch nicht nur ihm, sondern auch den ursprünglichen Mietvertragsparteien die Möglichkeit, sich aufgrund dieses Formverstößes vorzeitig von einem eigentlich auf längere Zeit geschlossenen Vertrag zu lösen. Die Regelung des § 550 BGB ist nach herrschender Auffassung zwingendes Recht und kann damit vertraglich nicht abbedungen werden. Sie findet auch auf nachträgliche Vertragsänderungen und Ergänzungen, soweit diese vertragswesentliche Umstände betreffen, Anwendung. Sämtliche Versuche, der Kündbarkeit durch entsprechende Vertragsgestaltungen mit Schriftform- oder Schriftformheilungsklauseln zu begegnen, hat der Bundesgerichtshof mit Entscheidungen aus den Jahren 2017 und 2018 endgültig für unwirksam erklärt.

Diese strenge Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat dazu geführt, dass es in den vergangenen Jahren quasi zu einer „Zweckentfremdung“ der Regelung des § 550 BGB gekommen ist, weil immer wieder eine der Vertragsparteien versucht hat, sich unter Berufung auf die Formnichtigkeit einer mietvertraglichen Abrede auf die Unwirksamkeit der Befristung des Vertrages zu berufen und diesen sodann entgegen der ursprünglich für einen bestimmten Mietzeitraum getroffenen Abrede ordentlich (vorzeitig) zu kündigen. So hat es im Zeitraum 2001 bis 2018 alleine 30 Revisionsurteile gegeben, in denen die Einhaltung der Schriftform entscheidungserheblich war.

Hieraus entstehen für Mieter und Vermieter eines Gewerbemietverhältnisses gleichermaßen erhebliche Rechts- und Planungsunsicherheiten (die Auswirkungen auf das Wohnungsmietrecht sind deshalb deutlich geringer, weil hier erheblich höhere Anforderungen an die Zulässigkeit einer zeitlichen Befristung und eine ordentliche Kündbarkeit gestellt werden als im Gewerbemietrecht). Für den

Vermieter bedeutet die vereinbarte Laufzeit eine wichtige Grundlage für etwaige Investitionsentscheidungen, weil er durch sie für eine feste Zeit auf entsprechende Mieteinnahmen vertrauen kann.

B. Lösung

Das Kündigungsrecht wird auf den Erwerber beschränkt und die Regelung unter Aufhebung des bisherigen § 550 BGB in einen neu zu schaffenden § 566 Absatz 3 BGB-E verlagert. Damit wird die Norm auf den Schutzzweck reduziert, dem sie nach dem Willen des historischen Gesetzgebers eigentlich hatte dienen sollen.

Zusätzlich soll das nunmehr nur noch dem Erwerber für die vor seinem Erwerb liegenden Schriftformverstöße zustehende Kündigungsrecht zum Schutz des Mieters, der das eigene Kündigungsrecht aufgrund der Aufhebung des bisherigen § 550 BGB verliert, zeitlich befristet werden. Der Erwerber kann von seinem Kündigungsrecht nur noch binnen drei Monaten seit Kenntnis von der ohne Wahrung der notwendigen Schriftform getroffenen Zusatzabrede Gebrauch machen. Auf diese Weise wird verhindert, dass der Mieter während der gesamten restlichen, vereinbarten Vertragslaufzeit aufgrund eines zutage getretenen Formmangels mit einer Kündigung durch den Erwerber rechnen muss. Darüber hinaus wird die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter ihr widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietvertrages zu den schriftlich vereinbarten Bedingungen einverstanden erklärt.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanziellen Auswirkungen auf die Haushalte

Die Regelung hat keine finanziellen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte.

E. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und der Verwaltung

Eine besondere Belastung für diese Bereiche ist durch die Umsetzung der Neuregelung nicht zu erwarten.

F. Sonstige Kosten

Die Neuregelung hat zur Folge, dass die ursprünglichen Vertragsparteien bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit an den unter Verstoß gegen die Formvorschrift auf bestimmte Zeit geschlossenen Vertrag gebunden sind. Hierdurch können ihnen im Einzelfall Mehrkosten gegenüber einer Situation, in der der Vertrag hätte frühzeitig gekündigt werden können, entstehen. Andererseits kann die nun notwendige Fortsetzung des Vertrages gegenüber der früheren Rechtslage auch zu erheblichen Einsparungen führen, weil ursprünglich auf längere Zeit geplante Investitionen entsprechend lange nutzbar gemacht werden können.

G. Bürokratiekosten

Keine.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 5. Februar 2020

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Dr. Wolfgang Schäuble
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 984. Sitzung am 20. Dezember 2019 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses
im Mietrecht

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses
im Mietrecht**

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 550 wie folgt gefasst:

„§ 550 (weggefallen)“.

2. § 550 wird aufgehoben.

3. Dem § 566 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Ist der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, ist der Erwerber berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen. Die Kündigung kann nur innerhalb von drei Monaten, nachdem der Erwerber Kenntnis von der ohne Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarung erlangt hat, erfolgen. Sie ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter ihr binnen zwei Wochen seit Zugang widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den unter Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarungen bereit erklärt. Die Kündigung kann nicht auf solche Verstöße gegen die Schriftform gestützt werden, die erst nach dem Erwerb erfolgt sind.“

4. In § 578 Absatz 1 wird die Angabe „550,“ gestrichen.

5. In § 593b werden nach der Angabe „§§ 566“ die Wörter „Absatz 1 und 2, § 566a“ eingefügt.

Artikel 2**Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Überleitungsvorschrift zu dem Gesetz zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht

Auf Mietverhältnisse und Landpachtverhältnisse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] eingegangen worden sind, sind im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] zugegangenen Kündigung die §§ 550, 556 und 578 sowie § 593b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Ziel des Gesetzentwurfs

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigen sich Rechtsprechung und Lehre mit den Auswirkungen der gemäß § 578 Absatz 2 Satz 1 BGB auch auf das Gewerbemietrecht anwendbaren sogenannten Schriftformklausel des § 550 BGB. Diese sieht vor, dass Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen worden sind, als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten und damit nach Ablauf eines Jahres ordentlich kündbar sind.

Ursprünglich sollte die Schriftformklausel, dies ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien, vor allem den Erwerber einer Mietsache schützen. Da dieser nach § 566 BGB in das laufende Mietverhältnis einzutreten hat, sollte die Schriftformklausel für ihn sicher stellen, dass sich sämtliche zwischen den bisherigen Mietvertragsparteien geschlossenen, für das Mietverhältnis wesentlichen Vereinbarungen aus den schriftlichen Vertragsunterlagen ergeben.

Nach ihrem Wortlaut gibt die Norm jedoch nicht nur dem aufgrund des Kaufvertrages gemäß § 566 BGB in den Mietvertrag eintretenden Erwerber einer Mietimmobilie, sondern auch den ursprünglichen Mietvertragsparteien die Möglichkeit, sich aufgrund dieses Formverstößes vorzeitig vom Vertrag zu lösen.

Die Regelung des § 550 BGB ist nach herrschender Auffassung zwingendes Recht und kann damit vertraglich nicht abbedungen werden. Sämtliche Versuche, der Kündbarkeit durch entsprechende Vertragsgestaltungen mit Schriftform- oder Schriftformheilungsklauseln zu begegnen, hat der Bundesgerichtshof mit Entscheidungen aus den Jahren 2017 und 2018 endgültig für unwirksam erklärt¹.

Diese strenge Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat dazu geführt, dass es in den vergangenen Jahren quasi zu einer „Zweckentfremdung“ der Regelung des § 550 BGB gekommen ist, weil immer wieder eine der Vertragsparteien versucht hat, sich unter Verweis auf die Formnichtigkeit einer mietvertraglichen Abrede auf die Unwirksamkeit der Befristung des Vertrages zu berufen und diesen sodann, entgegen der ursprünglich für einen bestimmten Mietzeitraum getroffenen Abrede, ordentlich (vorzeitig) zu kündigen. Über die im Gewerbemietrecht tätigen Praktiker sind Erfahrungen mitgeteilt worden, nach denen in Unternehmen eine Vielzahl von Juristen damit beschäftigt wird, laufende Gewerbemietverträge darauf zu durchsuchen, ob vertragliche Abreden unter Verstoß gegen das Schriftformerfordernis getroffen worden sind, damit diese vorzeitig gekündigt werden können. Im Zeitraum 2001 bis 2018 hat es alleine 30 Revisionsurteile gegeben, in denen die Einhaltung der Schriftform entscheidungserheblich war².

Hieraus entstehen für Mieter und Vermieter eines Gewerbemietverhältnisses (die Auswirkungen auf das Wohnungsmietrecht sind deshalb deutlich geringer, weil hier erheblich höhere Anforderungen an die Zulässigkeit einer zeitlichen Befristung und an eine ordentliche Kündbarkeit gestellt werden als im Gewerbemietrecht) gleichermaßen erhebliche Rechtsunsicherheiten. Für den Vermieter bedeutet die vereinbarte Laufzeit eine wichtige Grundlage für etwaige Investitionsentscheidungen, weil er durch sie für eine feste Zeit auf entsprechende Mieteinnahmen vertrauen kann, was insbesondere im Fall eines finanzierten Erwerbs von wesentlicher Bedeutung ist. Für den gewerblichen Mieter ist eine gewisse Dauer des Mietverhältnisses Voraussetzung für die Investition in Ein- und Umbauten und die Sicherung seines Gewerbestandortes. Beides ist durch die in § 550 BGB in seiner derzeitigen Fassung häufig gegebene Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses gefährdet.

¹ vgl. dazu BGH Urteil vom 11. April 2018, XII ZR 43/17 – NZM 2018, 515; Urteil vom 27. September 2017, XII ZR 114/16 - BGHZ 216, 68 = NZM 2018, 38; Urteil vom 25. Januar 2017, XII ZR 69/16 - NJW 2017, 1017; BGHZ 164,133 = NJW 2006, 138 f..

² so Richter am Bundesgerichtshof Günter in seinem Vortrag auf dem Mietgerichtstag 2019, abrufbar unter <https://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/download-vorträge/mietgerichtstag-2019/>.

Schon seit mehreren Jahren wird daher immer wieder die Änderung der Gesetzeslage in diesem Punkt gefordert. Bereits in einer vom Mietgerichtstag im Jahr 2011 herausgegebenen Schrift mit dem Titel „10 Jahre Mietrechtsreformgesetz – Eine Bilanz –“ hatten sich allein neun Aufsätze mit dem Thema der Schriftform bei längerfristigen Mietverträgen beschäftigt. Dabei bedauerten mehrere Autoren, dass der Gesetzgeber im Zuge der Mietrechtsreform im Jahr 2001 die Chance verpasst habe, auch den Inhalt des § 550 BGB zu ändern. Bis heute ist diese Diskussion auch keineswegs verstummt. Vielmehr ist sie insbesondere aufgrund der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Jahren 2017 und 2018 wieder aufgelebt. Auch auf dem Mietgerichtstag im Jahr 2018 war die Schriftformklausel Thema eines Arbeitskreises, in dem der Richter am Bundesgerichtshof Peter Günter in seinem Impulsvortrag³ erneut dringend eine Reform durch den Gesetzgeber anmahnte.

Mit diesem Gesetz soll den zahlreichen Appellen entsprochen, ein entsprechender Missbrauch der Vorschrift zukünftig unterbunden und mehr Rechtssicherheit für die Parteien des Mietvertrages geschaffen werden.

II. Wesentlicher Inhalt

Das Gesetz beschränkt die Möglichkeit der vorzeitigen ordentlichen Kündigung auf den Erwerber und verortet die insoweit geänderte Norm entsprechend in § 566 BGB (Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“).

Damit wird der Schutzzweck der Regelung wieder auf den vom historischen Gesetzgeber verfolgten Zweck des Erwerberschutzes reduziert.

Soweit der Bundesgerichtshof gerade in neuerer Zeit dem bisherigen § 550 BGB zusätzlich den Zweck zugesprochen hat, auch die Beweisbarkeit der zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien geschlossenen Vereinbarungen sicherzustellen und diese zudem vor übereilten Entscheidungen zu schützen, ist ein solcher Gesetzeszweck jedenfalls historisch nicht belegbar. Auch der Bundesgerichtshof hat seine Annahme eines entsprechend erweiterten Gesetzeszwecks zuletzt nur damit begründet, dass der Gesetzgeber, obwohl im bekannt gewesen sei, dass der Bundesgerichtshof auch die Beweisbarkeit und den Übereilungsschutz als mögliche Gesetzeszwecke erachtet habe, die letzte große Mietrechtsreform im Jahr 2001 nicht genutzt habe, um die Regelung entsprechend auf den Erwerber zu beschränken⁴.

Zusätzlich soll zum Schutz des Mieters, der seinerseits durch die Neuregelung das ihm bisher zustehende eigene Kündigungsrecht verliert, die Kündigungsmöglichkeit für den Erwerber zeitlich beschränkt werden, damit der Mieter bei einem Formverstoß nicht für die restliche Mietzeit zeitlich unbegrenzt mit einer entsprechenden Kündigung rechnen muss. Insoweit wird das Kündigungsrecht des Erwerbers auf einen Zeitraum von drei Monaten seit Kenntnis von den ohne Wahrung der notwendigen Schriftform getroffenen Vereinbarungen begrenzt. Zudem erhält der Mieter die Gelegenheit, die Kündigung zu verhindern, indem er sich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den unter Wahrung der Schriftform getroffenen Vereinbarungen bereit erklärt.

Zum weiteren Schutz des Mieters soll sichergestellt werden, dass der Erwerber die Kündigung des Mietverhältnisses nicht auf solche Verstöße gegen die Schriftform stützen kann, die auf Vertragsabreden beruhen, die nach dem Erwerb des Objekts unter seiner Beteiligung getroffen wurden.

III. Alternativen

Durch alternative Lösungen ist das angestrebte Ziel einer größeren Rechtssicherheit nicht zufriedenstellend zu erreichen.

1. Ersatzlose Streichung des § 550 BGB und Einführung einer Haftung des Veräußerers

Der Vorschlag, § 550 BGB ersatzlos zu streichen und stattdessen eine spezielle Schadensersatzregelung zwischen Veräußerer und Erwerber einzuführen, würde dem Erwerber die Möglichkeit nehmen, sich über die Einschränkungen seines Eigentumsrechts hinreichend zu informieren. Er wäre für die gesamte Laufzeit des Vertrages an ihm zuvor unbekannte Bedingungen gebunden und auf Sekundäransprüche gegen den Veräußerer beschränkt.

³ siehe dazu vorherige Fußnote

⁴ vgl. BGH, Urteil vom 27.09.2017, XII ZR 114/16.

Die Einführung einer speziellen Haftungsnorm für den Veräußerer erscheint zudem deshalb überflüssig, weil er dem Erwerber ohnehin über die allgemeinen Vorschriften des § 311 Absatz 2, des § 241 Absatz 2 und des § 280 Absatz 1 BGB für eine schuldhafte Pflichtverletzung haftet. Hier hat er zwar die Möglichkeit, sich zu befreien, wenn er die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Aber auch in Zusammenhang mit der Einführung einer entsprechenden Haftungsnorm dürfte es wohl notwendig sein, eine Exkulpationsmöglichkeit für den Veräußerer aufzunehmen, so dass ein über die bisherige Haftung hinausgehender Regelungsgehalt nicht gegeben wäre.

2. Streichung des § 550 BGB und Einführung eines öffentlichen Registers

Die ebenfalls vorgeschlagene Einrichtung eines – dem Grundbuch ähnlichen – öffentlichen Registers erscheint wegen des damit verbundenen erheblichen Aufwands für die öffentliche Verwaltung nicht umsetzbar. Zudem würde das Erfordernis der Eintragung jeder vertragsrelevanten Änderung einen unverhältnismäßigen Aufwand auch für die Vertragsparteien bedeuten.

3. Streichung der Geltung des § 550 BGB für den Bereich des Gewerbemietrechts

Auch ein Ausschluss der Geltung des § 550 BGB für den Bereich des Gewerbemietrechts durch Herausnahme dieser Norm aus dem Katalog der Vorschriften, auf die § 578 Absatz 1 BGB verweist, führt nicht zu einer geeigneten Lösung. Er würde zu einer Zersplitterung des Mietrechts führen, ohne dass ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung von Wohn- und Gewerbemietrecht gegeben wäre. Auch im Wohnungsmietrecht besteht ein entsprechender Reformbedarf, weil die hier für den Vermieter geschaffene Kündigungsmöglichkeit für den Mieter den Verlust seines Lebensmittelpunktes bedeuten würde.

Zudem würde der Ausschluss der Regelung für das Gewerbemietrecht das Informationsinteresse des Erwerbers an den Bedingungen des für ihn bindenden Mietvertrages unangemessen einschränken.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes.

V. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Die Regelung hat keine finanziellen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte.

VI. Erfüllungsaufwand

Ein besonderer Erfüllungsaufwand ist mit den Neuregelungen weder für die Bürgerinnen und Bürger, noch für Wirtschaft oder Verwaltung verbunden.

VII. Weitere Kosten

Grundsätzliche Kostensteigerungen sind nicht zu erwarten.

Die Neuregelung hat zur Folge, dass entgegen den bisher geltenden Vorschriften, die das Mietverhältnis bei einem Schriftformverstoß nicht nur für den Erwerber, sondern auch für die Parteien des ursprünglichen Mietverhältnisses ordentlich kündbar machte, diese nunmehr an den unter Verstoß gegen die Formvorschrift auf bestimmte Zeit geschlossenen Vertrag bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit gebunden sind. Hierdurch können den Mietvertragsparteien im Einzelfall Mehrkosten gegenüber einer Situation, in der der Vertrag hätte frühzeitig gekündigt werden können, entstehen, etwa weil ein anderweitiges Mietverhältnis (zu für den Vermieter oder Mieter günstigeren Konditionen) nicht eingegangen werden kann. Andererseits kann die nun notwendige Fortsetzung des Vertrages gegenüber der früheren Rechtslage auch zu erheblichen Einsparungen führen, weil ursprünglich auf längere Zeit geplante Investitionen nun auch entsprechend lange nutzbar gemacht werden können.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht zu § 550 BGB-E)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Aufhebung von § 550 BGB.

Zu Nummer 2 (§ 550 BGB-E)

Da die Kündigungsmöglichkeit nur auf den Erwerber beschränkt werden soll, war die Regelung aus ihrem bisherigen Kontext der Allgemeinen Vorschriften zu Mietverhältnissen über Wohnraum (Untertitel 2., Kapitel 1.) herauszunehmen und in das dortige Kapitel 4. zu den Regelungen über den Wechsel der Vertragsparteien zu verschieben.

Zu Nummer 3 (§ 566 Absatz 3 BGB-E)

Dem Erwerber soll die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung des ohne Wahrung der Schriftform geschlossenen befristeten Vertrages so, wie sie auch in der Vorgängerregelung des § 550 BGB geregelt war, erhalten bleiben. Die Kündigungsmöglichkeit stellt für ihn einen Ausgleich für sein durch die Verpflichtung zum Eintritt in den laufenden Mietvertrag beeinträchtigtes Eigentumsrecht dar.

Da die Regelung damit nur noch in Zusammenhang mit dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ von Relevanz ist, soll sie auch in diesem Kontext in den Gesetzestext aufgenommen und als weiterer Absatz in den § 566 BGB eingefügt werden.

Dabei soll zum Schutz des Mieters auch weiter daran festgehalten werden, dass die Kündigung frühestens wirksam werden kann, wenn das Mietverhältnis mindestens ein Jahr bestanden hat.

Schließlich wird zum weiteren Schutz des Mieters, der mit der Neureglung seinerseits das ihm nach dem aufgehobenen § 550 BGB bisher zustehende Kündigungsrecht verloren hat, eine zeitliche Befristung für das Kündigungsrecht des Erwerbers aufgenommen, damit der Mieter nicht unbegrenzt mit einer Kündigung durch diesen rechnen muss. Die Beweislast für die Fristwahrung trifft dabei den Erwerber, der das Vorliegen des Kündigungsgrundes und der weiteren Kündigungsvoraussetzungen darzulegen und zu beweisen hat. Insoweit ergibt sich eine der Wahrung der Kündigungsfrist des § 626 Absatz 2 BGB entsprechende Konstellation, für die das Bundesarbeitsgericht ebenfalls eine entsprechende Beweislast auf Seiten des Kündigenden angenommen hat.

Dabei wird nicht übersehen, dass das Feststellen einer entsprechenden Kenntnis des Schriftformverstößes für die damit befassten Gerichte mit Schwierigkeiten verbunden sein kann. Dennoch stellt die Regelung – auch wenn sie mit entsprechenden Beweisschwierigkeiten verbunden ist – den Mieter jedenfalls besser, als wenn er unbegrenzt mit einer Kündigung rechnen müsste. Will er Gewissheit haben, so kann er durch entsprechende Mitteilung des Formmangels an den Erwerber die Frist selbst in Lauf setzen.

Da die Regelung nur den Erwerber vor überraschenden Vereinbarungen der ursprünglichen Mietvertragsparteien schützen soll, ist er nicht schutzwürdig, wenn der Mieter bereit ist, auf eventuell formlos abgeschlossene Zusatzvereinbarungen zu verzichten und den Vertrag zu den Bedingungen fortzusetzen, die sich aus den die Schriftform wahrenden Vereinbarungen ergeben. Die Kündigung soll daher unwirksam werden, wenn der Mieter ihr unter Erklärung dieser Bereitschaft binnen zwei Wochen widerspricht.

Schließlich folgt aus der Beschränkung des Schutzzwecks auch, dass der Erwerber die Kündigung nicht auf solche unter Missachtung der Form getroffenen Vereinbarungen stützen kann, die erst nach dem Erwerb unter seiner Beteiligung getroffen wurden.

Zu Nummer 4 (§ 578 Absatz 1 BGB-E)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Aufhebung des § 550 BGB. Der bisherige Verweis auf diese Regelung ist ebenfalls aufzuheben.

Zu Nummer 5 (§ 593b BGB-E)

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Durch den in § 593b BGB in seiner bisherigen Fassung enthaltenen Verweis auf § 566 BGB wäre auch der nunmehr neu eingeführte § 566 Absatz 3 BGB-E anwendbar. Da jedoch das BGB für Landpachtverträge in § 585a BGB eine eigene – dem bisherigen § 550 BGB entsprechende – Regelung enthält, würde die Anwendbarkeit auch des § 566 Absatz 3 BGB-E zu einem Widerspruch mit § 585a BGB führen, weshalb die neue Regelung aus der Verweisung herauszunehmen war. Davon, auch für das Landpachtverhältnis eine vollständige Neuregelung vorzunehmen, wie sie für das Mietrecht erfolgt ist, wurde abgesehen, da für diese Verträge entsprechende Missbrauchstendenzen nicht bemängelt werden.

Zu Artikel 2 (Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] EGBGB-E)

In Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche wird eine Übergangsvorschrift geschaffen. Sie stellt klar, dass die geänderten Vorschriften bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung bereits bestehenden Miet- beziehungsweise Landpachtverträgen dann keine Anwendung finden, wenn bereits eine Kündigung erfolgt ist. Im Übrigen (also bei Miet- beziehungsweise Landpachtverträgen die erst nach Inkrafttreten der Neuregelung abgeschlossen oder gekündigt werden) gelten hingegen die neuen Vorschriften.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates wie folgt Stellung:

Das mit dem Gesetzesvorhaben verfolgte Anliegen hält die Bundesregierung für den Bereich des Gewerbemietrechts für nachvollziehbar. Im Gewerbemietrecht besteht regelmäßig sowohl auf Vermieter – als auch auf Mieterseite das Bedürfnis, die Laufzeit eines Vertrages durch zeitliche Befristung verlässlich zu planen, insbesondere wenn eine Partei Investitionen vornehmen will. Die Planungssicherheit verwirklicht sich durch die zwei typischen Elemente des Zeitmietvertrags: Erstens endet das Mietverhältnis mit dem festgelegten Zeitablauf, zweitens ist die ordentliche Kündigung während der Laufzeit ausgeschlossen. Aus der Praxis der Gewerbevermietung wird berichtet, dass sich Parteien aus taktischen Gründen auf eine Formunwirksamkeit wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis des § 550 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) berufen, um sich so aus unliebsam gewordenen Verträgen zu befreien.

Die Bundesregierung hält den mit dem Gesetzentwurf des Bundesrates vorgeschlagenen Weg für einerseits zu weitgehend und andererseits nur bedingt geeignet, das angestrebte Ziel zu verwirklichen. Die Bundesregierung lehnt den Gesetzentwurf des Bundesrates daher im Ergebnis ab.

1. Die vorgeschlagene Änderung würde auch im Wohnraummietrecht gelten, obwohl in diesem Bereich keine praktischen Probleme mit § 550 BGB bekannt sind. Die Bundesregierung lehnt gesetzliche Änderungen in Bereichen ab, in denen kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf zu erkennen ist. Der Gesetzentwurf des Bundesrates thematisiert auch nicht, welche Auswirkungen die vorgeschlagene Änderung für das Wohnraummietrecht hätte. Nach Einschätzung der Bundesregierung dürften diese erheblich sein: Zwar existiert im Wohnraummietrecht neben § 550 BGB mit § 575 Absatz 1 BGB eine weitere Vorschrift, die für Zeitmietverträge die Schriftform erfordert. Diese Norm sieht ein solches Erfordernis jedoch nur für die Mitteilung des Befristungsgrundes vor, nicht aber für andere Vertragsbestimmungen, hat also einen engeren Anwendungsbereich als § 550 BGB. Für besondere Wohnraummietverhältnisse (vergleiche § 549 Absatz 2 BGB) ist § 575 BGB überdies nicht anwendbar, sodass auch dort eine Schutzlücke entstehen würde.
2. Auch für den Bereich des Gewerbemietrechts erscheint die vorgeschlagene Lösung nicht ausgewogen: Während sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bisher alle Vertragsparteien auf einen Schriftformmangel berufen und infolgedessen ordentlich kündigen können, würde diese Möglichkeit nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates für die Mieterseite abgeschafft. Der Vermieter-Erwerber erhielte hingegen ein Wahlrecht: Er könnte entweder das Mietverhältnis mit der formlos geschlossenen Vereinbarung stillschweigend fortsetzen oder die Mietpartei vor die Wahl stellen, das Mietverhältnis ohne die formlos geschlossene Vereinbarung fortzusetzen oder das Mietverhältnis mit ordentlicher Frist enden zu lassen. Der Gesetzentwurf des Bundesrates führt damit insoweit auf Mieterseite nicht zu mehr Investitionssicherheit. Der ursprüngliche Vermieter dürfte sich zwar nicht mehr selbst auf die Formunwirksamkeit berufen, könnte sich aber weiterhin – mittelbar durch Veräußerung an nahestehende Personen oder verbundene Unternehmen und anschließende Kündigung durch den Vermieter-Erwerber – unliebsam gewordener Mietverträge entledigen.
3. Schließlich steht zu befürchten, dass eine Aufweichung des Schriftformerfordernisses die praktische Verbreitung schriftlicher Verträge im gesamten Mietrecht zurückgehen lassen würde. Die Schriftform dient auch dazu, den Inhalt eines Mietvertrags zu beweisen und die Parteien vor einer langfristigen oder wirtschaftlich folgenreichen Bindung zu warnen. Ein Rückgang schriftlicher Verträge könnte zu einem Anstieg von Rechtsstreitigkeiten führen und benachteiligt die schwächere Seite, wenn zwischen den Parteien ein Ungleichgewicht besteht.

Die Bundesregierung sieht sich daher nicht in der Lage, den Gesetzentwurf des Bundesrates in dieser Form zu unterstützen. Die Bundesregierung wird prüfen, ob und mit welchen Instrumenten die Planungssicherheit für die Laufzeit von Verträgen im Gewerbemietrecht stattdessen verbessert werden kann.