

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin info@hausundgrund.de,  
www.hausundgrund.de T 030-2 02 16-0 F 030-2 02 16-5 55

Berlin, Januar 2022

# Stellungnahme

## **zum Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht**

### **Einleitung**

Der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz hat zum Ziel, Mietverträge über Gewerberäume rechtssicherer zu gestalten. Regelmäßig werden solche Mietverhältnisse durch zeitliche Befristung zuverlässig geplant. Wird der Mietvertrag aber für länger als ein Jahr geschlossen und dabei die Schriftform nicht eingehalten, so gilt dieser nach geltendem Recht für unbestimmte Zeit. Er kann dann ordentlich gekündigt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können sich nicht nur spätere Erwerber, sondern auch die ursprünglichen Parteien auf diese Regelung berufen. In der Praxis kommt es immer wieder zu Problemen mit der Einhaltung der Schriftform. Es werde sich aus taktischen

Gründen auf eine Formunwirksamkeit berufen, um eine vorzeitige Beendigung des Vertrages zu erreichen. Da die bekannten Entscheidungen darauf hinweisen, dass die Formmängel nicht hauptsächlich den ursprünglich abgeschlossenen Vertrag betreffen, sondern regelmäßig später vorgenommene Änderungen, soll mit der Einführung lediglich der Textform für solche Änderungen mehr Rechtssicherheit geschaffen werden.

## **Einschätzung von Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund begrüßt, dass sich der Verfasser des Diskussionsentwurfes der Frage der Formunwirksamkeit von Geschäftsraummietverträgen annimmt und damit mehr Rechtssicherheit schaffen will. Die Einführung der Textform für Änderungen an einem Gewerberaummietvertrag, der insgesamt für länger als ein Jahr abgeschlossen werden soll, ist dafür die geeignete Maßnahme. Wie durch den Verfasser bereits erläutert, bleibt damit das Erfordernis, eine bestimmte Form einzuhalten, bestehen. Gleichzeitig wird das Formerfordernis jedoch den Gepflogenheiten der Gegenwart angepasst. Insbesondere erscheint es praxisnah, mit der Textform auch eine Veränderung oder Verlängerung des Vertrages per E-Mail möglich zu machen. Häufig sind sich die Parteien einig und bestätigen sich dieses auf digitalem Wege. Ein klassischer Vertragsschluss kommt dann gar nicht mehr zu Stande. Die ursprüngliche Befristung eines Vertrages davon abhängig zu machen, erscheint überzogen.

Die Beibehaltung des Schriftformerfordernisses bei Abschluss des ursprünglichen Vertrages entspricht nach Auffassung von Haus & Grund allerdings ebenso den aktuellen Gepflogenheiten. Insbesondere die privaten Vermieter, die einen Großteil der vermieteten Gewerbeobjekte zur Verfügung stellen, nutzen nach wie vor Mietverträge in Papierform. Der Diskussionsentwurf geht dementsprechend also nicht an der Realität vorbei.

Für den Abschluss des Mietvertrages auf die Schriftform abzustellen, macht auch deshalb Sinn, weil das Vertragsverhältnis damit in besonders sicherer Weise dokumentiert wird. Das Schriftformerfordernis bewirkt zugleich, dass sich auch die Parteien während des Abschlusses des Vertrages mit den aufgenommenen Regelungen auseinandersetzen. Das Schriftformerfordernis steht auch einer eventuellen elektronischen Akte nicht entgegen. Hier gibt es digitale Möglichkeiten, die die Einhaltung dieses Erfordernisses möglich machen. Haus & Grund begrüßt auch, dass ein Verstoß gegen das Textformerfordernis bei Vertragsänderung nicht mehr die Nichtigkeit des ganzen Vertrages, sondern lediglich der Änderung nach sich ziehen soll. Damit wird insbesondere gesichert, dass ursprünglich gewollte Befristungen nicht durch eine formunwirksame Änderung z.B. über den Mietzins, nichtig werden und der Vertrag vorzeitig beendet werden kann.

Insgesamt ist Haus & Grund erfreut, dass bei den Änderungen des Diskussionsentwurfs die Anwender des Rechts, natürlichen Personen, Mieter und Vermieter, im Blick behalten wurden. Es ist wichtig, dass das Gesetz für diejenigen gestaltet wird, die es anwenden. Das

sind nicht hauptsächlich hochtechnisierte Verwaltungsgesellschaften oder juristische Personen, sondern in der Regel normale Bürger, denen es sowieso schon schwerfällt, sich im Paragraphendschungel zurecht zu finden. Haus & Grund plädiert dafür, diese Betrachtungsweise auch zukünftig anzuwenden, um die Bürgerinnen und Bürger vor zu komplizierten Regelungen zu schützen, die Regelungen aber auch an die gängige Kommunikation anzupassen und somit anwenderfreundlich zu gestalten.

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine. Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### **Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer**

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.