IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 6/2024
vom 8. Februar 2024

www.iz.de

314-LLWI

„Das Damoklesschwert der Schriftformkündigung fällt weg“

von Anja Hall

Etwas versteckt im Referentenentwurf zum „Bürokratieentlastungsgesetz IV“ findet sich eine wichtige Neuerung für die Immobilienbranche: Das Schriftformgebot im Gewerbemietrecht soll fallen. Martin Prothmann, Rechtsanwalt bei GSK, hat sich die Details angesehen.

„Sogar mündliche Absprachen wären denkbar.“Martin Prothmann
Quelle: GSK

Immobilien Zeitung: Herr Prothmann, fangen wir von vorne an: Was ist eigentlich das Problem mit dem Schriftformgebot?

Martin Prothmann: Das Schriftformgebot besagt, dass sich bei einem längerfristigen Mietvertrag alle wesentlichen Abreden aus einer Urkunde ergeben müssen, die von beiden Parteien unterzeichnet ist. Das ist eine Reaktion auf den sich aus § 566 BGB ergebenden Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Dieser Grundsatz schützt den Mieter, indem er regelt, dass der Erwerber einer Immobilie an den Mietvertrag gebunden ist. Ist der Erwerber aber an einen Mietvertrag gebunden, den er selbst nicht geschlossen hat, so muss er alle wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses aus einer Urkunde entnehmen können. Das Schriftformgebot schützt also den Erwerber; insofern ist das Schriftformgebot auch vernünftig. Der historische Gesetzgeber hat sogar darüber nachgedacht, Mietverträge ins Grundbuch aufzunehmen, um einen Erwerber zu schützen.

IZ: Also muss ein Mietvertrag auf Papier vorliegen, mitsamt allen seinen Anlagen.

Prothmann: Das ist leider so und passt nicht mehr in unsere digitale Welt, es ist ein Medienbruch: Verträge werden digital bearbeitet und verhandelt, am Ende aber muss der Vertrag mehrfach mit allen Anlagen ausgedruckt, der anderen Partei per Post zugeschickt, von allen Beteiligten unterschrieben und per Post zurückgeschickt werden. Das bedeutet Aufwand und kostet Zeit. Eigentlich ein Unding in der heutigen digitalen Welt.

IZ: Abgesehen davon, dass es umständlich ist, gibt es aber noch weitere Ärgernisse …

Prothmann: Hinzu kommt, dass sich die Rechtsprechung zum Schriftformgebot erheblich von dem Ursprungsgedanken des Erwerberschutzes verabschiedet hat. Auch die ursprünglichen Parteien können einen langfristigen Mietvertrag wegen eines Verstoßes gegen das Schriftformgebot vorzeitig, also vor Ablauf der festgelegten Laufzeit, kündigen. Zudem reichen auch kleinere formelle Fehler aus, um einen Schriftformverstoß zu begründen. Solche Fehler werden in der Praxis zum Teil von einer vertragsreuigen Partei zum Anlass genommen, um sich von einem langlaufenden Mietvertrag zu lösen und das Mietverhältnis zu kündigen. Ein Ärgernis für den Vermieter, der mit verlässlichen Mieteinnahmen rechnet, oder für den Mieter, der vom Standort abhängig ist.

IZ: Dass das ein Problem ist, beklagen Praktiker seit langem. Der Gesetzgeber will es jetzt lösen. Wie macht er das?

Prothmann: Der Referentenentwurf sieht – recht plump – die komplette Abschaffung des Schriftformgebots im Gewerbemietrecht vor. Das soll für künftige Mietverträge ab Inkrafttreten des Gesetzes gelten.

Für ältere Mietverträge kann man sich noch zwölf Monate auf einen Schriftformverstoß berufen.

IZ: Was würde das in der Praxis bedeuten?

Prothmann: Wenn das Schriftformgebot wegfällt, kann ein Mietvertrag formlos geschlossen werden. Sogar mündliche Absprachen wären denkbar.

IZ: Das klingt aber nach einer großen Erleichterung, oder nicht?

Prothmann: Auf den ersten Blick ist das eine Erleichterung: Mietverträge müssten nicht mehr mehrfach ausgefertigt und per Post versandt werden, auch die Schriftformkündigung wäre Vergangenheit. Es ist auch eine sehr einfache Lösung im Vergleich zu den bisherigen Reformvorschlägen, was grundsätzlich begrüßenswert ist.

IZ: Aber Sie sehen auch Nachteile?

Prothmann: Ja, so wäre der Erwerber einer Immobilie durch das Schriftformgebot nicht mehr geschützt. Hierzu heißt es im Referentenentwurf schlicht, dass sich der Erwerber im Kaufvertrag durch Garantien und Gewährleistungen des Verkäufers absichern könne und Schadenersatzansprüche gegen den Verkäufer hätte, wenn sich bestimmte Regelungen im Nachhinein als anders herausstellten als angenommen. Das wird der Realität aber nicht gerecht, da sich solche Garantien und Gewährleistungen vielfach nicht durchsetzen lassen.

IZ: Das betrifft Immobilienverkäufe. Was aber bedeutet ein Wegfall des Schriftformgebots für Mieter und Vermieter?

Prothmann: Für Mieter und Vermieter bedeutet es, dass Kündigungen wegen eines Schriftformverstoßes künftig nicht mehr möglich sind. Das bringt ein erhebliches Maß an Rechtssicherheit für die Parteien. Das Damoklesschwert der Schriftformkündigung wäre weg. Die Abschaffung des Schriftformgebots geht aber nicht nur zulasten des Erwerberschutzes, sondern auch zulasten der Beweisfunktion.

IZ: Was hat es mit dieser Beweisfunktion auf sich? Und was würde ein Wegfall für Konsequenzen haben?

Prothmann: Die Schriftform dient auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Parteien sicherzustellen. Wer weiß schon im Jahr 2027 noch, was in einer E-Mail im Jahr 2007 verabredet wurde? Da kann man nur hoffen, dass die Parteien ein gutes Ablagesystem haben, gerade auch, wenn der Verkauf einer Immobilie ansteht. Neben dem Erwerberschutz und der Beweisfunktion hat die Schriftform noch eine dritte Funktion, die sogenannte Warnfunktion. Es soll damit verhindert werden, dass man unbedacht etwa per E-Mail-Wechsel einen Vertrag schließt, der einen über viele Jahre in erheblichem Umfang bindet. Auch dieser Schutz würde wegfallen.

IZ: Was wären Ihrer Meinung nach Alternativen zum Streichen des Schriftformgebots?

Prothmann: Das Ziel des Referentenentwurfs ist der Bürokratieabbau und der digitale Wandel. Generell möchte man im Zivilrecht weg von der Schriftform, hin zur digitalen Abwicklung von Rechtsgeschäften ohne Medienbrüche kommen. Das ist absolut sinnvoll, aber auch schon auf Basis der aktuellen Rechtslage möglich. Es ist schon im Status quo rechtlich zulässig, Gewerbemietverträge unter Einhaltung des Schriftformgebots elektronisch, das heißt digital, zu signieren. Das erfolgt auch zunehmend in der Praxis. Nötig ist nur, dass die Beteiligten eine sogenannte qualifizierte elektronische Signatur vornehmen. Dass die elektronische Signatur im Gewerbemietrecht geht, hätte man allenfalls gesetzlich klarstellen können, um gewissen Unsicherheiten entgegenzutreten.

IZ: Und wie ließe sich das Problem mit den Schriftformkündigungen lösen?

Prothmann: Was die Kündigung wegen Schriftformverstoßes angeht, so hätte man auch differenzierter vorgehen können und das Kündigungsrecht auf den Erwerber beschränken können, gewissermaßen „back to the roots“, da das Schriftformgebot originär dem Erwerberschutz diente. Das war auch der Ansatz eines früheren Reformvorschlags, der nun im aktuellen Entwurf gar nicht mehr vorkommt.

IZ: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Prothmann!

Die Fragen stellte Anja Hall.