



**UNIVERSITÄT
BIELEFELD**

Fakultät für
Rechtswissenschaft

Universität Bielefeld, Postfach 10 01 31, 33501 Bielefeld

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags zum Entwurf des Vierten Bürokratienteilungsgesetzes - Themenblock I

4. Juni 2024

Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf die mietrechtlichen Aspekte des Gesetzentwurfs in Art. 15. Weiterhin geht sie auf dringenden Reformbedarf im Mietrecht hinsichtlich der Erstreckung der Wirkungen einer sog. Schonfristzahlung ein und weist auf die Notwendigkeit redaktioneller Änderungen betreffend die im Zuge der GEG-Reform geänderten mietrechtlichen Vorschriften hin.

Prof. Dr. Markus Artz

Lehrstuhl für Bürgerliches
Recht, Europäisches
Privatrecht, Handels- und
Wirtschaftsrecht
sowie Rechtsvergleichung

Raum H0-18
Telefon +49 521 106-2666
markus.artz@uni-bielefeld.de

Sekretariat

Birgit Repke

Raum H0-22
Telefon +49 521 106-6979
birgit.repke@uni-bielefeld.de

I.

§ 556 Abs. 4 BGB-E – Belegeinsicht im Betriebskostenrecht

Die zur Belegeinsicht im Rahmen des Betriebskostenrechts vorgeschlagene Regelung entspricht weitgehend den Vorschlägen des Deutschen Mietgerichtstags und ist zu begrüßen.

Es geht in § 556 Abs. 4 BGB-E um die Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege. Diese kann etwa vor Ort an einem Bildschirm erfolgen. Übermäßige Anforderungen an die digitale Kompetenz von Mieterinnen und Mietern sind damit nicht verbunden.

Nach geltendem Recht hat der Mieter alsdann unter bestimmten Voraussetzungen den Anspruch auf Überlassung von entsprechenden Kopien. Es erscheint durchaus sachgerecht, dass der Vermieter grundsätzlich berechtigt sein soll, diese Belege in digitaler Form bereitzustellen.

Ist dem Mieter die Einsichtnahme vor Ort nicht zumutbar, kann ihm ein Anspruch auf Übermittlung von Belegkopien zustehen. Nach der Begründung des Gesetzesvorschlags soll § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E nicht zu entnehmen sein, dass der Vermieter auch dazu berechtigt sein soll, die Übermittlung von Belegkopien auch in elektronischer Form erfolgen zu lassen. Die Überlassung der Belege an den Mieter ist, auch wenn man dies auf den ersten Blick annehmen mag, nicht Gegenstand des neu formulierten § 556 Abs. 4 BGB-E.

Sollte man sich dazu durchringen, den Anspruch auf Übersendung der Belege zu kodifizieren, liegt es nahe, dass der Vermieter diesen Anspruch in der Regel auch auf elektronischem Wege erfüllen kann. Sicherzustellen ist allerdings, dass die Bereitstellung von Belegen dann nicht in elektronischer Form erfolgen kann, wenn der Mieter nicht dazu in der Lage ist, Dokumente auf elektronischem Wege zu empfangen. Hintergrund dessen mag der Mangel an technischer Einrichtung oder Kompetenz beim einzelnen Mieter sein.

§ 578 BGB-E – Textform im Gewerberaummietrecht

Die Auswirkungen von Schriftformverstößen in der Gewerberaummiete, sowohl bei Vertragsabschluss als auch bei späteren Änderungen des Vertrags, haben enorme wirtschaftliche Bedeutung. Die Problematik beschäftigt Wissenschaft und Rechtsprechung schon sehr lange. Die in Zusammenhang mit § 566 BGB im Kern dem Erwerberschutz dienende Vorschrift wird vielfach in der Form in Stellung gebracht, geringfügige Formfehler dazu zu nutzen, unliebsam gewordene, langfristige Mietverträge vorzeitig zu beenden.

Der Ansatz des Gesetzesentwurfs, § 550 BGB im Gewerberaummietrecht nun auf die Textform und nicht mehr auf die Schriftform zu beziehen, hat vor diesem Hintergrund durchaus Charme. Allerdings soll der auch vom Bundesrat aufgenommene Hinweis des Deutschen Mietgerichtstags noch einmal uneingeschränkt bekräftigt werden, dass sich aus den Regelungen der §§ 126 Abs. 2, 126b BGB bislang nicht ergibt, wie unter Wahrung der Textform ein Vertrag geschlossen wird. Dass dies in Bezug auf den Verbraucherbauvertrag und bestimmte Maklerverträge, die hinsichtlich des Vertragsschlusses auch dem Textformerfordernis unterliegen (§§ 650i Abs. 2 und 656a), bislang noch nicht intensiv diskutiert und problematisiert worden ist, trifft zwar zu, ändert aber nichts an der Tatsache, dass sich aus den Regelungen zur Schrift- und Textform nicht ergibt, wie Verträge formgerecht abgeschlossen resp. geändert werden können, wenn sie dem Erfordernis der Textform unterliegen.

Zur Wahrung hinreichender Rechtssicherheit in einem derart wichtigen Feld wie dem Gewerberaummietrecht ist es daher unbedingt geboten, gesetzlich klären, wie die Textform, die bislang weit überwiegend Anwendung findet bei der Erfüllung von Informationspflichten und der Abgabe einseitiger Willenserklärungen, beim Abschluss von Verträgen bzw. deren einvernehmlicher Änderung gewahrt wird. Andernfalls läuft man Gefahr, die zu Schriftformverstößen bestehende Problematik auf einem neuen Feld unter einer anderen Überschrift, mangels Erfahrung und hinreichender gesetzlicher Bestimmung womöglich verschärft neu zu beleben: „Textformverstöße bei Gewerberaummietverträgen“.

§ 574b Abs. 1 Satz 1 BGB-E – Härteeinwand in Textform

Gegen die Formerleichterung beim Widerspruch gegen die Kündigung ist nichts einzuwenden. Es bleibt dem Mieter freilich überlassen, die Erklärung mit eingeschriebenem Brief abzugeben.

II.

Der geltende Koalitionsvertrag enthält eine Vereinbarung über eine wesentliche Änderung des geltenden Wohnraummietrechts. Dabei geht es um die Erstreckung der Wirkungen der sog. Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung. Anlässlich dieser Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags soll noch einmal bekräftigt werden, dass es dringend geboten ist, die Wirkungen einer Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung des Mietvertrags zu erstrecken. Dazu genügt die Einführung der folgenden Regelung:

§ 573 wird wie folgt geändert: a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt: „(4) § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Abs. 3 Nr. 2 und 3 gelten entsprechend“ b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

III.

Im Zuge der viel diskutierten Reform des GEG im Herbst 2023 sind Änderungen im Mietrecht vorgenommen worden. Dabei ist es zu einigen redaktionellen Fehlern gekommen, die bei dieser Gelegenheit behoben werden sollten. Folgende Vorschriften sind betroffen:

- In § 536 Abs. 1a BGB sollte § 555b Nr. 1a BGB aufgenommen werden.
- In § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 fehlt der Hinweis auf die zu erwartende Mieterhöhung nach § 559e BGB.
- Auch in § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB sind §§ 555b Nr. 1a und 559e BGB zu ergänzen.
- Weiterhin müsste in § 557a Abs. 2 die Regelung des § 559b durch die des § 559e ersetzt werden.
- Schließlich sollte die Vorschrift des § 559e BGB in § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB aufgenommen werden.