

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Diskussionsentwurf des
Bundesministeriums der Justiz (BMJ)

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung
des Schriftformerfordernisses im
Gewerbemietrecht

19. Januar 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt

	Seite
Präambel	1
1 Allgemeine Anmerkungen	2
2 Zum Vorschlag des Diskussionsentwurfes	3

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

1

Allgemeine Anmerkungen

Der vorgelegte Diskussionsentwurf wurde im Oktober 2021 vom damaligen Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) vorgelegt.

Mit dem Diskussionsentwurf wird der begrüßenswerte Versuch unternommen, die bislang bestehende Schriftformproblematik bei länger dauernden Raummietverträgen, insbesondere beim Gewerbemietrecht, einer Lösung zuzuführen.

Gerade im Gewerbemietrecht besteht das Bedürfnis, die Laufzeit eines Vertrages durch zeitliche Befristung verlässlich zu planen. Aus diesem Grund werden Zeitmietverträge abgeschlossen.

Nach aktueller Rechtslage kann aber ein entsprechender Mietvertrag, der nach dem Willen beider Parteien für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden soll, dann ordentlich gekündigt werden, wenn die Schriftform nicht eingehalten wird, erstmalig zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache, vgl. § 578 Abs. 2 i. V. m. § 550 Satz 1 BGB.

Ein Verstoß gegen die Formvorschrift konterkariert also das bei Abschluss des Vertrages bestehende Bedürfnis nach Planungssicherheit. Insofern sieht der GdW ebenfalls einen gewissen Handlungsbedarf.

Allerdings kann der GdW für seine Mitgliedschaft nicht den Hinweis bestätigen, dass aus praktischen Gründen – und damit offenbar bewusst und nur von einer Partei – die Formunwirksamkeit herbeigeführt wird, um sodann ordentlich kündigen zu können.

Der Diskussionsentwurf sollte jedoch zum Anlass genommen werden, das Gewerbemietrecht insgesamt und insbesondere aufgrund der mit der Corona-Pandemie verbundenen Folgen auch für die Innenstädte zu überprüfen. Das Gewerbemietrecht ist hier allerdings nur ein – aus unserer Sicht geringer - Teilaspekt.

Denn aufgrund der Corona-Pandemie stehen in vielen Städten Gewerbeflächen leer. Das betrifft sowohl Einzelhandelsflächen als auch Büroflächen. Experten gehen davon aus, dass aufgrund des mobilen Arbeitens etwa 15 % der aktuellen Büroflächen dauerhaft leer stehen könnten. Das entspricht auch den Ergebnissen einer Umfrage unter den im GdW vertretenen Wohnungsunternehmen für die eigenverwalteten Gewerbeflächen unabhängig ihrer Nutzungsart im Einzelnen (Büro- oder z. B. Verkaufsflächen).

Der GdW regt daher an:

Den Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht zum Anlass zu nehmen, die rechtlichen Vorschriften auch im Gewerbemietrecht vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu überprüfen und in den Diskussionsprozess zur Stärkung der Innenstädte einzubringen.

2

Zum Vorschlag des Diskussionsentwurfes

§ 578a BGB soll wie folgt neu gefasst werden:

" (1) Wird ein Mietvertrag über Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, für längere Zeit als ein Jahr geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit, wenn er nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde.

(2) Ein Rechtsgeschäft zur Änderung des Mietvertrages bedarf der Textform."

Bewertung:

Mit der vorgesehenen Änderung bleibt es für den Abschluss eines Gewerberaummietvertrages – wie bisher – beim Schriftformerfordernis. Wird diese Form nicht beachtet, gilt der Mietvertrag nach wie vor als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Auch bleibt es dabei, dass das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden kann.

Allerdings werden die Formerfordernisse, die für die Änderung des Mietvertrages gelten, abgesenkt. Weiter soll ein Verstoß gegen das Formerfordernis bei einer Änderung nicht mehr den gesamten Vertrag erfassen. Für die rechtsgeschäftliche Änderung des Mietvertrages soll dann künftig nur noch die Textform erforderlich sein.

Nach diesem auch durch die Gesetzesbegründung gestützten Verständnis wird die Schwierigkeit nicht behoben, dass der Gewerberaummietvertrag nach Ablauf von einem Jahr ordentlich gekündigt werden kann, soweit die Schriftform nicht beachtet worden ist. Die bei Abschluss des Gewerberaummietvertrages auf Zeit beabsichtigte Planungssicherheit ist damit nicht gegeben.

Um jedoch die Rechtssicherheit für beide Vertragsparteien wiederherzustellen, sollte eine Heilung des Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis möglich sein.

Hier sind mehrere Möglichkeiten denkbar:

- Verzicht auf das Schriftformerfordernis und Einführung der Textform für den Abschluss des Gewerberaummietvertrages,
- Heilung eines Verstoßes gegen das Erfordernis der Schriftform durch formgültige Vertragsänderung gemäß § 578a Abs. 2-neu,
- Hinweispflicht des Gewerberaumvermieters auf Schriftform – bei Verstoß reicht Textform.

Eine denkbare einseitige Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers, entsprechend § 57a ZVG, wird jedoch abgelehnt. Eine solche Regelung wäre nur dann interessengerecht, wenn der Gewerberaumvermieter tatsächlich allein aus taktischen Erwägungen bewusst auf das Formerfordernis verzichtet.

Welcher Lösung der Vorzug zu geben ist, sollte Gegenstand der weiteren Beratungen im Rahmen des Diskussionsentwurfs unter Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände sein.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>