

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## **GdW Stellungnahme**

Zum Referentenentwurf des  
Bundesministeriums der Justiz

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur  
Entlastung der Bürgerinnen und Bürger,  
der Wirtschaft sowie der Verwaltung von  
Bürokratie  
(Viertes Bürokratieentlastungsgesetzes -  
BEG IV)

01.02.2024

## **Der GdW**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, soziale Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Der GdW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

## **Einleitung**

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz zum Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz) dient der Umsetzung des Koalitionsvertrags "Mehr Fortschritt wagen", in dem ein entsprechendes Gesetz zwischen den Regierungsparteien vereinbart wurde.

Mit dem Entwurf wird unter koordinierender Federführung des Bundesministeriums der Justiz ein ressortübergreifendes Gesetzgebungspaket auf den Weg gebracht, um die Wirtschaft, die Bürgerinnen und Bürger und die Verwaltung von überflüssiger Bürokratie zu entlasten.

Der GdW begrüßt den Gesetzentwurf. Insbesondere die an vielen Stellen erfolgte Ersetzung der Schriftform durch die Textform trägt nicht nur zur Entlastung von Bürokratie bei, sondern wird den notwendigen Digitalisierungsprozess in öffentlicher Verwaltung und Wirtschaft fördern und stärken.

Als Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft hätten wir uns gewünscht, dass der Referentenentwurf auch Erleichterungen im Baurecht aufgreift. Hier aber hoffen wir, dass die ebenfalls im Koalitionsvertrag vereinbarte Novelle des Baugesetzbuches, die nun dringend vorzulegen ist, entsprechende Vereinfachungen enthält.

Sofern der GdW zu einzelnen Vorschriften keine Stellungnahme abgibt, erfolgt dies entweder aufgrund fehlender Betroffenheit oder grundsätzlicher Zustimmung.

## **Im Einzelnen**

### **1**

#### **Änderung des § 126a BGB dringend erforderlich**

Es ist bedauerlich, dass der vorliegende Entwurf keine Änderung des § 126a BGB (Elektronische Schriftform) vorsieht.

Im Rahmen der Verbändeanhörung "Schriftformerfordernisse" im Bundesministerium der Justiz, welche am 07.09.2023 stattgefunden hat, wurde verdeutlicht, dass die in § 126a BGB vorgesehene elektronische (Schrift-)Form so hohe technische Hürden vorsieht, dass diese weder von Verbrauchern noch von "normalen" Gewerbetreibenden genutzt wird.

Es wurde weiterhin erörtert, dass es durchaus Möglichkeiten gibt, die technischen Hürden soweit abzusenken, dass die Nutzungsmöglichkeiten der elektronischen Schriftform deutlich erweitert werden können, ohne den Sicherheitsstandard über das erforderliche Maß hinaus zu beeinträchtigen.

Ohne eine Aufweichung der technischen Anforderungen im Rahmen von § 126a BGB wird die elektronische (Schrift-)Form kein taugliches Mittel für Verbraucher werden.

#### **Insofern regt der GdW an,**

§ 126a BGB zu reformieren und seine Anwendbarkeit für Verbraucher und Gewerbetreibende zu erweitern.

### **2**

#### **Zu Art. 13 Änderung des BGB**

##### **2.1**

#### **Zu § 556 BGB**

Nach § 556 Abs. 4 BGB-E soll der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden, für den Vermieter erstellten Belege gewähren. Der Vermieter soll berechtigt sein, die ihm in analoger Form zugesandten Belege in digitaler Form bereitzustellen.

#### **Bewertung:**

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege wird durch Satz 1 des Entwurfs lediglich kodifiziert. Schon bislang hat der BGH ein entsprechendes Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege festgestellt und stützt sich dabei auf geltendes Recht.

Soweit der Vermieter künftig berechtigt sein soll, die ihm in analoger Form vorliegenden Belege in digitaler Form bereitzustellen, wird dies ausdrücklich begrüßt.

Die Zusendung entsprechender Belege in digitaler Form bietet sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter erhebliche Vorteile.

Der Mieter wäre etwa nicht mehr gehalten, die Originalbelege in den Geschäftsräumen des Vermieters einzusehen oder – bei Unzumutbarkeit – für entsprechende Kopien zahlen zu müssen.

Für den Vermieter bedeutet die Vorschrift zum einen eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung und zum anderen eine Beschleunigung der Abläufe. Im Kern reicht es zukünftig aus, wenn der Vermieter die ihm erteilten Belege einscannet und per E-Mail weiterleitet.

Also:

Für Vermieter und Mieter bedeutet die Neufassung insgesamt eine Beschleunigung und Vereinfachung.

**Aber:**

Der Entwurf beschränkt die Berechtigung des Vermieters zur Bereitstellung entsprechender Unterlagen in digitaler Form auf diejenigen Belege, die dem Vermieter in analoger Form zugeleitet worden sind. Ausgenommen sind also Belege, die der Vermieter in digitaler Form von seinen Dienstleistern erhalten hat.

Eine Begrenzung auf "analoge Belege" erscheint vor dem Hintergrund der mit dem Entwurf verbundenen Zielsetzung nicht sachgerecht. So müssen die jeweiligen Unternehmen, die dem Vermieter entsprechende Abrechnungen zuleiten, ebenfalls die digitale Form verwenden können.

Weiter wird der Begriff der "digitalen Form" verwendet. Nach dem hier vertretenen Verständnis bedeutet "digitale Form" nichts anderes, als der in § 130a ZPO verwendete Begriff "elektronisches Dokument". Aufgrund einer Vereinheitlichung sollte auch hier die Begrifflichkeit des § 130a ZPO gewählt werden.

**Nach all dem regt der GdW folgende Formulierung an:**

"(4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren. Der Vermieter ist berechtigt, die ihm erteilten Belege als elektronische Dokumente bereitzustellen."

## **2.2**

### **Zu § 574b BGB-E**

Für den Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung soll die Textform genügen, vgl. § 574b BGB-E.

**Bewertung des GdW:**

Die gewählte Formulierung ermöglicht zwar auch die Schriftform, aber für den rechtskundigen Mieter ist dies durch die Formulierung "ist in Textform" möglicherweise nicht zweifelsfrei.

Trotz der erwogenen Möglichkeit der Textform ist es denkbar, dass Mieter gleichwohl die Schriftform wählen – entweder weil sie den fehlenden Zugang befürchten bzw. dessen Nachweis oder die technischen Voraussetzungen nicht haben. Zur Klarstellung, dass auch die Schriftform weiterhin möglich ist, **wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:**

“(1) Für den Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung genügt die Textform.“

### **2.3**

#### **Zu § 578 Abs. 1 BGB-E**

In § 578 Abs. 1 BGB-E soll der Verweis auf § 550 BGB aufgehoben werden. Damit würde für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, das Erfordernis der Schriftform nicht mehr bestehen. Abschluss sowie Änderungen und Ergänzungen von Gewerberaummietverträgen wären bei Verabschiedung und Inkrafttreten der Vorschrift formfrei.

#### **Bewertung des GdW:**

Die Änderung ist abzulehnen.

Der Gesetzentwurf geht in seiner Begründung davon aus, dass trotz Streichung die Verschriftlichung von gewerblichen Mietverträgen üblich bleiben wird. Auch der GdW würde trotz etwaiger Formfreiheit die dringende Empfehlung an die Wohnungsunternehmen geben, für den Abschluss des Gewerberaummietvertrages wenigstens die Textform zu wählen.

Sowohl im Wohnraummietvertrag als auch im Gewerberaummietvertrag sollte allein zu Beweis Zwecken eine Form gewählt werden, die den Parteien streitvermeidende Klarheit über den Inhalt des Ausgangsvertrages schafft.

Dies ist nicht nur streitvermeidend, sondern entlastet auch die Gerichte vor ansonsten unnötigen Rechtsstreitigkeiten.

Der GdW lehnt daher die Streichung des § 550 BGB in § 578 Abs. 1 BGB ab.

#### **Es wird jedoch angeregt,**

sowohl für den Abschluss eines Gewerberaummietvertrages als auch für den Abschluss eines Wohnraummietvertrages die Textform vorzusehen.

Dies aus folgender Überlegung:

Ein für unbestimmte Zeit geschlossener Mietvertrag ist formfrei. Anders aber der nur auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag, vgl. § 550 BGB.

Die Intension des § 550 BGB ist nachvollziehbar. Es soll den Formverstoß zugunsten des Mieters schuldrechtlich pönalisieren. Allerdings bleibt das Missverhältnis zwischen dem formfreien

unbefristeten Mietvertrag und dem zeitlich befristeten Mietvertrag, für den die Schriftform erforderlich ist, bestehen.

Insofern ist zu erwägen, sowohl für den Wohnraummietvertrag als auch für den Gewerberaummietvertrag mindestens die Textform vorzusehen.

Die in § 550 BGB enthaltene vertragliche Pönalisierung könnte dadurch beibehalten werden, in dem der ohne Beachtung der Form (Textform) abgeschlossene zeitlich befristete Mietvertrag dann für unbestimmte Zeit greift.

Die ausdrückliche Aufnahme der Textform in § 550 BGB sowohl für einen Wohnraummietvertrag als auch für den Gewerberaummietvertrag könnte darüber hinaus zu einer Verbreiterung der Digitalisierungsprozesse führen.

So wäre der Abschluss von Mietverträgen per Mieterportale oder durch Textform mittels E-Mail möglich, vgl. hierzu etwa Cimiano/Herlitz "Smart Wohnen!"- Die intelligente Wohnung und rechtserhebliche Erklärungen über Mieterportale, NZM12/2016 Seite 409 ff.

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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2024