



orka Newsletter Immobilienrecht

Viertes Bürokratieentlastungs- gesetz

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz – Gamechanger für langfristige Gewerberaummiet-
verhältnisse?

Änderung Schriftformerfordernis bei langfristigen Gewerberaummietverhältnissen

Das vierte Bürokratieentlastungsgesetz soll mit der Einführung von Regelungen, die für das **digitale Zeitalter** geschaffen sind, die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entlasten.

Dazu zählt insbesondere auch die **Änderung des Schriftformerfordernisses bei langfristigen Gewerberaummietverhältnissen.**

Ausgangslage

Gemäß dem geltenden § 578 Abs.1, 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 550 BGB gilt das Schriftformerfordernis auch für Gewerberaummietverhältnisse. Zur Wahrung dieser Schriftform ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes notwendig, dass

sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über **alle wesentlichen Vertragsbedingungen** aus einer **Urkunde** ergibt und diese räumlich abschließend von den Vertragsparteien **eigenhändig unterzeichnet** wird (vgl. u.a. *BGH, NJW-RR 2021, 12, 13, Rn. 18 f.*).

In der Praxis führte dies bislang nicht selten zu erheblichen Problemen, wenn sich zum Beispiel der Mietgegenstand nicht zweifelsfrei der Lage oder seiner Beschaffenheit nach aus der Urkunde bestimmen lässt. Häufig wird hierbei auf Anlagen verwiesen. Auch bei nachträglichen Änderungen wesentlicher Vertragsbestandteile ist die Schriftform einzuhalten. Gerade bei langfristigen Mietverhältnissen gibt es häufiger Anpassungen der Miete oder Nebenkosten, der Mietlaufzeit oder wenn weitere Flächen hinzugemietet oder Teile abgemietet werden sollen. Für die Einhaltung der Schriftform ist hierbei erforderlich, dass die Vertragsparteien die

Zusammengehörigkeit der Urkunden zweifelsfrei kenntlich machen, wenn für die Einigung wesentliche Vertragsbedingungen in Anlagen beziehungsweise Nachträgen ausgelagert werden (vgl. u.a. *BGH, NZM 2008, 484, 485, Rn. 25*).

In der Praxis war hier mitunter bereits die Feststellung über die Zugehörigkeit zu wesentlichen Vertragsbedingungen schwierig. Diskussionsstoff lieferte auch die Anforderung der zweifelsfreien Zusammengehörigkeit.

Verstöße gegen das Schriftformerfordernis führen dazu, dass unabhängig einer in der Praxis vielfach vereinbarten längeren Festlaufzeit, der **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit** läuft. Nach Maßgabe des § 580a Abs. 2 BGB kann damit eine Vertragsbeendigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Quartalsende herbeigeführt werden. Die Möglichkeit das Schriftformerfordernis abzuschwächen, besteht nach der Rechtsprechung nicht, da § 550 BGB unabdingbar sei.

Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses

Das Schriftformerfordernis dient zunächst der **Publizität des Mietverhältnisses für den Erwerber** des Gewerberaumes beziehungsweise des Grundstückes, da die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen gemäß § 566 BGB auf ihn übergehen. Der Erwerber soll sich über diese Vertragsverhältnisse informieren können, bevor er die Rechte und Pflichten hieraus übernimmt.

Dahinter erfüllt das Erfordernis der Schriftform aber **auch eine Warn- und Beweisfunktion für die (ursprünglichen) Mietvertragsparteien**.

So sollen Unklarheiten über Rechte und Pflichten in langfristigen Mietverhältnissen verhindert werden.

Die Regelung ermöglicht es hingegen vielen Akteuren sich unliebsamer Vertragsverhältnisse „zweckwidrig“ zu entledigen.

Reformüberlegungen

Schon in der Vergangenheit gab es angesichts der dargestellten „Zweckentfremdung“, Reformüberlegungen, nachdem der Bundesgerichtshof nicht selten Schriftformverstöße feststellte, u.a. 2019 durch den Bundesrat (*BR-Drucksache 469/19*). Der damalige Entwurf sah vor, dass nur noch dem Erwerber ein Kündigungsrecht zustehen soll und der Mieter durch ein zeitliches Ausschlussrecht und die Möglichkeit des Widerspruches geschützt wird. Dadurch besann sich der Bundesrat wieder auf den eigentlichen Schutzzweck der Norm.

2021 folgte ein Vorschlag des Bundesjustizministeriums zur Änderung der Schriftform gestellt. Der Vorschlag sah eine **Differenzierung** vor; bei Neuabschluss eines Gewerbemietvertrages wäre weiterhin die Schriftform einzuhalten. Bei Nachträgen hätte die Textform genügt und Verstöße gegen die Textform hätten nur die Unwirksamkeit des Nachtrags bedeutet, nicht allerdings die Möglichkeit zur Kündigung des gesamten Vertragsverhältnisses eröffnet.

Die Reformvorschläge fanden indes keine Mehrheit.

Änderung 2024

Mit dem vierten Bürokratieentlastungsgesetz vom 23.10.2024 wird das **Schriftformerfordernisse in ein Textformerfordernis abgeschwächt**. § 550 BGB ist in Anwendung des § 578 Abs. 1 Satz 1 BGB nur noch mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt. Für neue Mietverhältnisse über Gewerbeflächen gilt dies bereits ab dem 01.01.2025. Für bestehende Vertragsverhältnisse gilt bis zum 01.01.2026 die bisherige Regelung. Für Änderungen zu bestehenden Mietverhältnissen, die ab dem 01.01.2025 vereinbart werden, gilt auch bereits die neue Regelung.

Maßgeblich für die Änderung des Schriftformerfordernisses ist nach der Gesetzesbegründung das dem Erwerberschutz dienende Informations- und Dokumentationsbedürfnis (vgl. *BT-Drucksache 20/11306, Seite 101*).

Die zukünftige nur noch erforderliche Textform im Sinne des § 126b BGB bedeutet für die Begründung beziehungsweise Abänderung des Vertragsverhältnisses, dass der Vertragstext auf einem **dauerhaften** Datenträger – sei es analog oder digital –, **lesbar** sein muss und sich (ggfs. durch Auslegung) die **Vertragsparteien entnehmen lassen**. Über den Gesetzestext hinaus ist zudem zwecks Abgrenzung zum Entwurf der Abschluss der Vereinbarung hinreichend deutlich zu machen. Die Textform stellt die unterste Stufe der Formerfordernisse dar und **schließt nur mündliche Erklärungen aus**.



Begründung des Gesetzgebers

Zutreffend hat der Gesetzgeber erkannt, dass die Vorstellung des historischen Gesetzgebers zur Einführung der Schriftform der Erwerberschutz im Zusammenhang mit § 566 BGB war. Der Gesetzgeber stellt zudem dar, dass der Schutzzweck erst durch den Bundesgerichtshof auf die ursprünglichen Mietvertragspartner erweitert wurde. Er führt weiter aus, dass *„dem Informations- und Dokumentationsbedürfnis auch unter Berücksichtigung des durch § 550 BGB bezweckten Erwerberschutz durch ein Textformerfordernis genügt wird.“* Ob dies tatsächlich der Fall ist, wird zu klären sein.

Bedeutung für die Praxis

Der **Abschluss eines Gewerberaummietverhältnisses** wird durch die Regelung (nur) auf den ersten Blick vereinfacht und ist mithin nun auch auf dem digitalen Kommunikationsweg (z.B. via E-Mail-Korrespondenz) möglich.

Erleichterung wird vor allem dadurch erreicht, dass zukünftig keine eigenhändig

unterzeichneten originalen Vertragsunterlagen mehr ausgetauscht werden müssen und zum Beispiel die Übermittlung von gescannten Exemplaren ausreichend ist.

Nicht abzusehen ist hier allerdings das mögliche Konfliktpotenzial bei der Berücksichtigung von Vertragsschlüssen über Gewerberaummietverträge unter der Verwendung von diversen Messaging-Diensten (u.a. WhatsApp), welche ebenfalls die Anforderungen an die Textform erfüllen.

Inhaltlich dürfte sich dagegen keine Erleichterung ergeben und somit auch nicht im Hinblick auf die bisher kritisierte „Zweckentfremdung“. Weiterhin dürften alle vertragswesentlichen Regelungen in Textform wiederzugeben sein. Bei mehreren Dokumenten/Datenträgern oder bei **Anlagen und Nachträgen** dürfte nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes **weiterhin notwendig sein, dass die Vertragsparteien die Zusammengehörigkeit der Vertragstexte zweifelsfrei kenntlich machen.**

Somit dürfte stets auf eine Verbindung zwischen den Vertragstexten zu achten sein. Ob dabei zumindest eine Verbindung gedanklicher Art ausreichend ist oder ob die vorherigen Regelungen ebenfalls auf den Datenträger lesbar sein müssen, wird sich noch zeigen. Insoweit sind Verstöße bei der sonst unkomplizierten Verwendung digitaler Kommunikationsmittel wohl vorprogrammiert.

Auch der Erwerber wird sich intensiver mit Kommunikationen zwischen Verkäufer und Mieter auseinandersetzen müssen, wenn er sichergehen will, dass er durch den Verkäufer über sämtliche vertragliche (Neben-) Abreden aufgeklärt wurde. Der

Verkäufer wird in diesem Zusammenhang, insbesondere bei einer unklaren Vertragslage gegebenenfalls Garantien geben müssen oder sich Abschläge vom Kaufpreis gefallen lassen müssen.

Empfehlungen für die Praxis

Für die Kautelarpraxis ist zu empfehlen, vertraglich eine Schriftform im Sinne des § 127 BGB zu vereinbaren, wonach die telekommunikative Übermittlung, z.B. per E-Mail ausreicht. Die durch die Reform geschaffenen Vorteile bleiben dabei in Anwendung des § 127 Abs. 2 BGB bestehen. Vorsorglich sollte aber die Übermittlung per Messaging-Dienste explizit ausgeschlossen werden.

Bei bewusster Verwendung der Textform ist höchste Priorität darauf zu legen, hinreichend deutlich zu machen, welche (digitalen) Äußerungen bindende Erklärungen darstellen. Beachtet werden muss hier außerdem die Konkretisierung und die Dokumentierung etwaiger vorheriger wesentlicher Vertragsabreden.

Auf eine Kommunikation mit Messaging-Diensten sollte gänzlich verzichtet werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der dadurch entstehenden Beweisprobleme.

Resümee

Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz ergab sich die Möglichkeit, die Probleme mit dem Umgang des Schriftformerfordernisses endgültig aus der Welt zu schaffen. Dies hat der Gesetzgeber allerdings verkannt. Die Probleme werden damit in der Praxis überwiegend nicht beseitigt, sondern vielmehr neue geschaffen.



Erleichterung bringt allenfalls, dass keine original unterschriebenen Vertragsunterlagen mehr ausgetauscht werden müssen. Die Problemschwerpunkte dürften sich hingegen nur verlagern. Feststeht, dass die Herabsetzung des Formerfordernisses nicht zur Entbürokratisierung beigetragen hat und weiterhin zur Beschäftigung von Juristen führen dürfte.

Mit der bloßen Herabsetzung des Formerfordernisses hat der Gesetzgeber die wirtschaftliche Relevanz von Gewerbemietverträgen verkannt; denn nach allgemeiner Meinung liegt der Zweck der Textform nicht in einer Warn- oder Beweisfunktion, sondern soll die nachträgliche Informationsmöglichkeit sicherstellen. Mit der neuen Regelung sind überschnelle und unklare Vertragsschlüsse genauso vorprogrammiert wie Verstöße gegen die Anforderungen an die Zusammengehörigkeit von (digitalen) Vertragstexten. **Die Möglichkeit der Zweckentfremdung der Regelung wird mit alle dem noch weiter begünstigt!**

Für den Erwerber wurde, entgegen der Gesetzesbegründung, kein Erwerberschutz manifestiert. Die Textform kann das Schutzbedürfnis des Erwerbers nicht gerecht werden.

Im Gegenteil: Er kann durch die Textform in Vertragsverhältnisse wirksam eintreten, welche er vorher nicht erahnen konnte. Auch ergibt sich zu seinen Ungunsten ein nie dagewesenes Prüfungserfordernis, welches zukünftig auch E-Mail-Konversationen erfassen dürfte.

Auch das Risiko für den Veräußerer steigt, wenn er zukünftig dem Erwerber umfassend garantieren muss, dass keine anderen Abreden außerhalb der übermittelten Vertragsunterlagen bestehen.

Eine Rückbesinnung auf den eigentlichen Zweck der Regelung wäre wünschenswert gewesen und hätte zu einer wahren Entbürokratisierung beigetragen.

Ihre Ansprechpartnerin



Carolin Kölker
Rechtsanwältin, Salary Partnerin

T +49 211 600 35 224
carolin.koelker@orka.law

One Team.
One Goal.

