

Beschluss 6

Arbeitsgemeinschaft der Jurist*innen in der SPD
ASJ Bundesvorstand

5

Beschluss: Angenommen in der Fassung der Antragskommission

Weiterleitung: SPD-Bundesparteitag

10 **Schriftformmangel beim (Gewerberaum-)Mietvertrag darf nicht zu ungewollten Kündigungsrechten führen**

Mängel in der Schriftform von Mietverträgen für Räume und Grundstücke stehen nach bisherigem Recht nicht der Wirksamkeit des Vertrags entgegen, begründen aber ein besonderes Kündigungsrecht für die Vertragsparteien (§ 550 BGB). Ein solches Kündigungsrecht ist von
15 den Vertragsparteien nicht gewünscht und widerspricht häufig einer insbesondere bei Gewerberäumen von beiden Seiten gewünschten langen Vertragsbindung.

Die SPD-Bundestagsfraktion und die Bundesjustizministerin werden daher aufgefordert, sich für folgende Regelungen einzusetzen:

20 In Zukunft sollen Schriftformmängel insbesondere bei gewerblichen Mietverträgen kein Kündigungsrecht mehr begründen. Das Gesetz soll die Vertragsparteien lediglich auffordern, die Schriftform einzuhalten, und im Falle eines Schriftformmangels die Vertragsparteien gegenseitig verpflichten, den Mangel durch eine schriftliche Bestätigung zu beseitigen.

Für Immobilienerwerber ist klarzustellen, dass ihnen ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer zusteht, wenn dieser nicht vollständig über den Inhalt von Mietverträgen aufgeklärt hat.
25

Begründung:

30 Das in § 550 BGB formulierte Kündigungsrecht für Mietverträge, die die Schriftform nicht einhalten, ist vom Gesetzgeber geschaffen worden, um spätere Grundstückserwerber vor Mietverträgen zu schützen, deren Inhalt er nicht anhand schriftlicher Dokumente vollständig erfassen kann (vgl. Mugdan, BGB, Band 2 S. 823 ff.; zur Rechtsprechung: BGH, NJW 2017, 3772 Rn. 29). § 550 BGB ist allerdings so formuliert, dass es stets ein Kündigungsrecht begründet,
35 mithin auch für Verträge, die eine Kündigung für einen bestimmten Zeitraum nicht vorsehen. Es kommt weder darauf an, ob die Mietsache an einen Erwerber verkauft wurde, noch ist das Kündigungsrecht auf eine Kündigung seitens eines Erwerbers beschränkt. Damit schießt das Kündigungsrecht über das Ziel hinaus und steht der Vertragsfreiheit entgegen, sich mit einem

Mietvertrag langfristig binden und eine Kündigung ausschließen zu können. Insbesondere im
40 Falle von Gewerberaummietungen werden dadurch vernünftige Vertragslösungen konterkariert
und eine verlässliche Planbarkeit wirtschaftlicher Beziehungen dem Risiko unterstellt, doch
eine Abrede nicht hinreichend dokumentiert zu haben.

Dies kann einem Grundstückserwerber zwar helfen, sich von einem beim Erwerb nicht erkann-
45 ten Mietvertragsinhalt lösen zu können. Da das Kündigungsrecht nicht einseitig die Vermieter-
seite begünstigen soll, muss es auch für den Mieter gelten und führt dazu, dass auch der
Mieter kündigen kann, obwohl der Erwerber das Grundstück gerade wegen der langfristigen
vertraglichen Bindung des Mieters gekauft hat und hieran festhalten möchte. Ein solches Kün-
50 digungsrecht, wie es § 550 BGB derzeit vorsieht, schadet daher den Vertragsparteien mehr
als es ihnen nützt. Die verständlichen Interessen eines Erwerbers an der Kenntnisnahme des
Inhalts von Mietverhältnissen können anders und damit besser gewahrt werden.

Es reicht aus, dem Erwerber einen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch ge-
gen den Verkäufer zu gewähren, wenn dieser ihm den vollständigen Inhalt des Mietvertrags
55 nicht offenbart hat. In diesem Zusammenhang soll aber nicht jeder Offenbarungsmangel so-
gleich einen Rücktritt vom Kaufvertrag rechtfertigen; nur Offenbarungsfehler hinsichtlich der
Hauptabreden eines Mietvertrages sollten einen Rücktritt rechtfertigen.

Darüber hinaus soll jede Vertragspartei, also auch der Verkäufer, von der jeweils anderen die
60 schriftliche Fixierung eines nicht schriftlich vereinbarten Vertragsinhalts verlangen können, so-
dass das Mietverhältnis anlässlich eines Verkaufs der Immobilie vollständig dokumentiert wer-
den kann.

Wir verkennen dabei nicht, dass die Kündigung wegen eines Schriftformmangels gemäß § 550
BGB derzeit für viele Betriebe eine Möglichkeit ist, sich von einem Mietvertrag für eine nicht
65 rentable Betriebsstätte (z.B. ein Café) lösen und damit eine Insolvenz oder eine dauerhafte
finanzielle Belastung für das Gesamtunternehmen vermeiden zu können. Insbesondere für
kleine Unternehmen kann darin die einzige Rettung liegen. Dieses Problem im Zusammen-
hang mit langfristigen Mietverträgen besteht indessen unabhängig von der Frage, ob die
Schriftform eingehalten ist, und bedarf deshalb einer Lösung, die nicht auf die Form des Ver-
70 tragsabschlusses abstellt. Wir haben hierzu deshalb in einem weiteren Beschluss eine Rege-
lung gefordert, die Möglichkeit zur Stellung eines Ersatzmieters gesetzlich zu regeln und ein
Kündigungsrecht zur Vermeidung einer sonst drohenden Zahlungsunfähigkeit vorzusehen.

Eine Gesetzesänderung könnte wie folgt formuliert werden (Änderungen von der bestehenden
Gesetzeslage sind kursiv gehalten):

75 § 550 BGB - Form des Mietvertrags:

(1) Ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr soll in schriftlicher Form geschlossen werden. Die Vertragsparteien sind einander zur schriftlichen Bestätigung von nicht der schriftlichen Form entsprechenden Abreden verpflichtet. Die Nichteinhaltung der Form berührt nicht die Wirksamkeit des Vertrages.

80 § 435 BGB - Rechtsmangel

(1) Die Sache ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Einem Rechtsmangel steht es gleich, wenn im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das nicht besteht.

85 *(2) Ebenso steht es einem Rechtsmangel gleich, wenn beim Verkauf einer vermieteten Sache der Käufer in den Mietvertrag gemäß § 566 Abs. 1 BGB eintritt und der Inhalt des Mietvertrages dem Käufer nicht mitgeteilt wird oder der mitgeteilte Inhalt vom tatsächlichen Inhalt des Mietvertrages abweicht; der Verkäufer hat diesen Mangel verschuldensunabhängig zu vertreten. Betrifft die Abweichung nur Abreden, die nicht die Mietdauer, die Miethöhe, die Bestimmung der Mietsache, soweit dessen Nutzung ausschließlich dem Mieter überlassen sein soll, und nicht die Bestimmung der Vertragsparteien betreffen, gilt die Pflichtverletzung im Sinne von § 281 Abs. 1 S. 3, § 323 Abs. 5 S. 2 BGB als unerheblich.*

90