

Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 550 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wird ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit, wenn er nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde.“

2. In § 578 Absatz 1 wird die Angabe „550,“ gestrichen.
3. Nach § 578 wird folgender § 578a eingefügt:

„§ 578a

Form von Mietverträgen über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind

(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.“

4. Der bisherige § 578a wird § 578b.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird folgender § ... [nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht

§ 578a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 5 dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist auf eine vor dem ... [noch festzulegen: Stichtag; z.B. nächster Monatserster nach dem erwarteten Inkrafttreten des Gesetzes] vorgenommene Änderung eines Mietvertrages über Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, erst ab dem ... [noch festzulegen: Stichtag + 5 Jahre] anzuwenden. Für Änderungen nach Satz 1 bleiben sowohl § 578 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 1 als auch § 550 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), bis einschließlich ... [noch festzulegen: Stichtag + 5 Jahre – 1 Tag] anwendbar. Eine Kündigung, die sich auf die in Satz 2 genannten Vorschriften stützt, ist nur wirksam, wenn sie bis einschließlich ... [noch festzulegen: Stichtag + 5 Jahre – 1 Tag] zugeht.“

Artikel 3

Änderung des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen

In § 98 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 185 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird die Angabe „578a“ durch die Angabe „578b“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

In § 169 Absatz 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist, wird jeweils die Angabe „§ 578a“ durch die Angabe „§ 578b“ ersetzt.

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Im Gewerbemietrecht besteht regelmäßig sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite das Bedürfnis, die Laufzeit eines Vertrages durch zeitliche Befristung verlässlich zu planen, insbesondere wenn eine Partei Investitionen vornehmen will. Häufig werden daher Zeitmietverträge abgeschlossen. Sie sollen Planungssicherheit durch zwei typische Elemente gewährleisten: Zum einen endet das Mietverhältnis mit dem festgelegten Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf (§ 542 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB). Zum anderen ist die ordentliche Kündigung während der Laufzeit ausgeschlossen (vgl. § 542 Absatz 1 BGB).

Wird der Mietvertrag aber für längere Zeit als ein Jahr geschlossen und dabei die Schriftform nicht eingehalten, gilt er gemäß § 578 Absatz 2 in Verbindung mit § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann dann nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich gekündigt werden (§ 542 Absatz 1 BGB), erstmalig zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache (§ 578 Absatz 2 in Verbindung mit § 550 Satz 2 BGB). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. etwa Urteil vom 7. Mai 2008 – XII ZR 69/06) können sich nicht nur spätere Erwerber, sondern auch die ursprünglichen Parteien des Mietvertrages auf diese Regelung berufen.

Aus der Praxis der Gewerbevermietung werden wiederholt Probleme mit der Einhaltung des Schriftformerfordernisses berichtet. Das Interesse an verlässlichen Vertragslaufzeiten kann sich daher nicht in vollem Maße verwirklichen: Parteien eines auf Zeit abgeschlossenen Mietvertrages können sich aus taktischen Gründen auf eine Formunwirksamkeit wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB berufen, um sich so – vorzeitig – aus unliebsam gewordenen Verträgen zu befreien. Die veröffentlichten Entscheidungen der Gerichte deuten darauf hin, dass die Verträge regelmäßig nicht bereits bei ihrem Abschluss an einem Formmangel leiden, sondern erst durch spätere Änderungen. Sofern diese einen wesentlichen Vertragsteil betreffen, wird der Vertrag insgesamt formunwirksam und so ordentlich kündbar (vgl. Bundesgerichtshof [BGH], Urteil vom 27. März 1968 – VIII ZR 71/66; seitdem ständige Rechtsprechung). Der BGH hat Versuchen, dem Eintritt der Rechtsfolge mit sogenannten Schriftformheilungsklauseln vertragsgestaltend vorzubeugen, eine Absage erteilt (vgl. BGH, Urteil vom 27. September 2017 – XII ZR 114/16 –, Rn. 34 ff., juris). Eine Änderung dieses unbefriedigenden Rechtszustandes ist daher nur durch Änderung der Regelungen zu den Formerfordernissen bei Gewerbemietverträgen zu erreichen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Für das Gewerbemietrecht wird eine neue Regelung geschaffen, die die verschiedenen Aspekte in angemessenen Ausgleich bringt.

Berücksichtigt wird dabei zum einen das Interesse der Parteien von Gewerbemietverträgen an Planungssicherheit in Zeitmietverträgen. Daneben wird auch dem Interesse eines Erwerbers von vermieteten Räumen oder Grundstücken Rechnung getragen, sich über den wesentlichen Inhalt des Mietvertrages zu informieren. Denn § 550 Satz 1 BGB dient nach der Vorstellung des historischen Gesetzgebers in erster Linie dem Schutz des Erwerbers einer vermieteten Sache, der in die Rechte und Pflichten des Vermieter-Veräußerers eintritt

(§ 578 Absatz 2 in Verbindung mit § 566 Absatz 1 BGB, Kauf bricht nicht Miete). Der Erwerber soll sich daher aus einem Vertrag lösen können, der nicht in Schriftform geschlossen ist.

Der Entwurf differenziert zwischen dem Abschluss eines Mietvertrages einerseits und seiner späteren Änderung andererseits. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Probleme bei der Beachtung der Schriftform vor allem bei der Änderung eines Mietvertrages auftreten.

Für den Abschluss gilt dann – wie bisher – das Schriftformerfordernis. Wird es nicht beachtet, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Ein solches Mietverhältnis kann ordentlich gekündigt werden. So haben die Mietparteien und ein etwaiger Erwerber weiterhin die Möglichkeit, den formunwirksam geschlossenen und damit auf unbestimmte Zeit geltenden Mietvertrag mit Wirkung für die Zukunft zu beenden.

Um den Schwierigkeiten der Praxis zu begegnen, sollen zum einen die Formerfordernisse, die für Änderungen des Mietvertrages gelten, abgesenkt werden. Zum anderen soll ein Verstoß gegen das Formerfordernis bei einer Änderung nicht mehr den gesamten Vertrag erfassen. Für die rechtsgeschäftliche Änderung des Mietvertrages soll künftig nur noch Textform erforderlich sein. Damit bleibt das Erfordernis, eine bestimmte Form einzuhalten, bestehen, um auch insoweit einem etwaigen Erwerber die Ermittlung der geänderten oder ergänzten Rechte und Pflichten zu ermöglichen. Es wird jedoch an die Möglichkeiten und Gepflogenheiten der Gegenwart angepasst. Dem historischen Gesetzgeber stand vor über 100 Jahren zur Verwirklichung dieses Ziels nur die Schriftform zur Verfügung. Die im Jahre 2001 in das BGB eingeführte Textform eignet sich jedoch besser für Änderungen des Mietvertrages, da auch sie die ausreichende Dokumentation des Vertragsinhalts zum Schutz des Erwerbers bewirkt, aber auch dem Umstand Rechnung trägt, dass im laufenden Mietverhältnis die Schriftform für Änderungen nicht immer beachtet wird. In der Praxis finden sich auf Nachträgen häufig nur die Unterschrift einer Vertragspartei, während die andere durch separates Dokument zustimmt. Zur Schriftform gehört jedoch, dass die Urkunde von den Vertragsparteien eigenhändig unterzeichnet wird und die beiderseitigen Unterschriften den gesamten Vertragsinhalt decken und den Vertragstext räumlich abschließen, also unterhalb des Textes stehen und damit äußerlich die urkundliche Erklärung vollenden (BGH, ständige Rechtsprechung, zuletzt Urteil vom 4. November 2020 – XII ZR 104/19). Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Textform soll fortan die Nichtigkeit nach sich ziehen (§ 125 Satz 1 BGB), allerdings nur in Bezug auf die Änderung. Der Bestand des zugrundeliegenden Mietvertrages bleibt daher ebenso gesichert wie seine zeitliche Befristung.

Es besteht kein Bedarf, die neue Regelung auch auf das Wohnraummietrecht zu erstrecken. Aus der Praxis werden keine Probleme mit dem Schriftformerfordernis in diesem Bereich berichtet. Eine Befristung von Wohnraummietverhältnissen stellt ohnehin die Ausnahme dar, da Zeitmietverträge im Wohnraummietrecht nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB abgeschlossen werden dürfen und hiervon nicht zu Lasten der Mietenden abgewichen werden darf.

Alternativen

Um Planungssicherheit der Vertragsparteien im Gewerbemietrecht zu gewährleisten und dem Informationsinteresse von Erwerbenden gerecht zu werden, sind keine überzeugenden Alternativen ersichtlich. Zwar werden eine Reihe von Regelungsoptionen diskutiert. Diese bleiben in ihrer Wirksamkeit jedoch hinter den vorgeschlagenen Regelungen zurück.

1. Beibehaltung der bisherigen Regelung

Wird die bisherige Regelung beibehalten, wird keines der auf der Regelung beruhenden Probleme gelöst, insbesondere nicht die beklagte Praxis, dass sich Vertragsparteien auf einen Schriftformmangel berufen, um sich von einem lästig gewordenen Mietvertrag befreien zu können. Um für Mietende die wirtschaftlichen Folgen einer vorzeitigen Beendigung

des Gewerberaummietverhältnisses abzuschwächen, wird ergänzend die Bestellung einer sog. Mieterdienstbarkeit vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 Absatz 1 BGB, die von den Parteien eines (gewerblichen) Mietverhältnisses in dem Mietvertrag oder in einer besonderen Sicherungsabrede bestellt wird, um die Nutzung des Mietgegenstandes beziehungsweise des Grundstücks zugleich dinglich abzusichern. Mietende erhalten dadurch ein Nutzungsrecht, welches sie vor dem Verlust der Mietsache schützt, wenn der Mietvertrag vorzeitig endet. Sie sind dann weiterhin zum Besitz und zur Nutzung der Mietsache berechtigt. Die Konstruktion ist nur bedingt geeignet, die Folgen der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages abzufedern, da sie lediglich zugunsten der Mietenden Geltung entfaltet, Vermietende jedoch nicht vor den wirtschaftlichen Folgen einer vorzeitigen Vertragsbeendigung bewahren kann. Auch ist die Praktikabilität fraglich, da lediglich entsprechend verhandlungsstarke und damit in der Regel wirtschaftlich starke und rechtlich bewanderte Mietende in der Lage sein werden, eine entsprechende Dienstbarkeit zu ihren Gunsten durchzusetzen. Außerdem entstehen für Eintragungen in das Grundbuch zusätzlicher Aufwand und weitere Kosten.

2. Ersatzlose Streichung des § 550 BGB

Die ersatzlose Streichung des § 550 BGB beträfe auch das Wohnraummietrecht, wo Änderungsbedarf jedoch nicht besteht. Die Streichung des Verweises auf § 550 BGB in § 578 BGB – und damit nur für das Gewerbemietrecht – würde zwar im Ausgangspunkt richtigerweise dort ansetzen, wo die praktischen Probleme zu verorten sind. Denn lediglich aus dem Bereich des Gewerbemietrechts wird berichtet, dass sich Vertragsparteien auf einen Schriftformmangel berufen, um sich von einem lästig gewordenen Mietvertrag befreien zu können. Allerdings würde der vom historischen Gesetzgeber intendierte Erwerberschutz entfallen. Den Erwerbenden wäre es nicht möglich, sich über den Inhalt des Vertrages und dessen Änderungen zu informieren. Ferner entfielen die Warn- und Beweisfunktion der Vertragsurkunde in Bezug auf die Vertragsparteien.

3. Streichung des § 550 BGB und Einführung einer expliziten Haftungsnorm

Es stellt auch keine tragfähige Alternative dar, § 550 BGB zu streichen und eine Norm zu schaffen, die im Rahmen von § 566 BGB eine Haftung der Veräußernden anordnet, wenn den Erwerbenden keine schriftliche Urkunde über das bestehende Mietverhältnis ausgehändigt wurde und sie infolge ihrer Unkenntnis über den Vertragsinhalt einen Schaden erleiden. Eine solche Regelung bietet keinen wesentlichen Vorteil gegenüber der ersatzlosen Streichung. Auch hier wird die Informationsmöglichkeit von Erwerbenden beschnitten. Sie werden lediglich auf Schadensersatzansprüche verwiesen. Schadensersatzansprüche können dem Erwerbenden bei einer schuldhaften Pflichtverletzung des Veräußernden bereits jetzt nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 311 Absatz 2, 241 Absatz 2, 280 Absatz 1 BGB zustehen.

4. Streichung des § 550 BGB und Einrichtung eines öffentlichen Registers

Durch die Streichung des § 550 BGB verbunden mit der Einrichtung eines öffentlichen Registers wäre insbesondere dem Informationsinteresse der Erwerbenden Genüge getan. Auch könnte der Inhalt des Mietvertrages bewiesen werden durch die Erfassung im Register. Hingegen entfielen die aufgrund der erheblichen wirtschaftlichen Folgen eines langjährigen Mietvertrages für die Parteien so wichtige Warnfunktion, die sie davor bewahren soll, unüberlegt weitreichende und langjährige wirtschaftliche Verpflichtungen einzugehen. Ferner ist sowohl die Einrichtung als auch das Führen eines entsprechenden Registers mit einem hohen Verwaltungsaufwand und entsprechenden Kosten verbunden. Schließlich wären die Vertragsparteien gehalten, jegliche Vertragsänderung eintragen zu lassen. Sie müssten damit Anforderungen beachten, die noch strenger wären als die Einhaltung der Schriftform. Dies bedeutet für sie zusätzlichen Aufwand und weitere Kosten; bei einem Unterlassen der Eintragung würde zudem das Register fehlerhaft.

5. Ergänzung des § 550 BGB um eine Treu-und-Glaubens-Regelung

Auch ist der Vorschlag abzulehnen, § 550 BGB um eine Regelung zu ergänzen, die es einer Mietvertragspartei verbietet, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen, wenn sie an dem Entstehen des Formmangels selber mitgewirkt hat. Eine solche Ergänzung würde keine wesentliche Verbesserung zu der bestehenden Rechtslage bedeuten. Bereits jetzt kann sich die andere Mietvertragspartei auf einen Treu-und-Glaubens-Verstoß berufen, wenn die Vertragspartnerin oder der Vertragspartner sie schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre. Auch wird ein Verstoß gegen § 242 BGB angenommen, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt (vgl. BGH, Urteil vom 27. September 2017 – XII ZR 114/16). Ebenso wie nach jetziger Rechtslage muss die andere Vertragspartei eine gerichtliche Klärung über die Frage der Treuwidrigkeit herbeiführen.

6. Einführung einer gesetzlichen Heilungsklausel

Mit der Einführung einer gesetzlichen Heilungsklausel für Schriftformverstöße können die in § 550 BGB begründet liegenden Probleme gleichfalls nicht beseitigt werden. Der unbefriedigende Gesetzeszustand würde beibehalten und lediglich die sachwidrige Gesetzesfolge beseitigt, statt die Ursache der sich aus § 550 BGB ergebenden Probleme durch eine sachgerechte gesetzliche Regelung zu ersetzen.

7. Beschränkung des Kündigungsrechts auf Erwerbende

Schließlich vermag auch der Gesetzentwurf des Bundesrates (Bundesratsdrucksache 469/19) nicht zu überzeugen, wie die Bundesregierung bereits in ihrer Stellungnahme dargelegt hat (Drucksache 19/17034, Seite 12). Der Entwurf sieht vor, das Kündigungsrecht auf Erwerbende zu beschränken. Die vorgeschlagene Lösung ist nicht ausgewogen: Während sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bisher alle Vertragsparteien auf einen Schriftformmangel berufen und infolgedessen ordentlich kündigen können, würde diese Möglichkeit nach dem Gesetzentwurf des Bundesrates für Mietende entfallen. Vermieter-Erwerber erhielten hingegen ein Wahlrecht: Sie könnten entweder das Mietverhältnis mit der formlos geschlossenen Vereinbarung stillschweigend fortsetzen oder die Mietpartei vor die Wahl stellen, das Mietverhältnis ohne die formlos geschlossene Vereinbarung fortzusetzen oder das Mietverhältnis mit ordentlicher Frist enden zu lassen. Der Gesetzentwurf des Bundesrates führt damit auf Mieterseite nicht zu mehr Investitionssicherheit. Ursprüngliche Vermietende dürften sich zwar nicht mehr selbst auf die Formunwirksamkeit berufen, könnten sich aber weiterhin – mittelbar durch Veräußerung an nahestehende Personen oder verbundene Unternehmen und anschließende Kündigung durch Vermieter-Erwerber – unliebsam gewordener Mietverträge entledigen.

III. Gesetzesfolgen

Durch die Verweisung in § 578 Absatz 2 BGB gilt die Änderung auch für Pachtverträge. Auswirkungen auf das Wohnraummietrecht entstehen hingegen nicht: Die Änderung betrifft ausschließlich Verträge über Grundstücke und über Räume, die keine Wohnräume sind.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Die Vorschrift wird, ohne dass hiermit inhaltliche Änderungen verbunden sind, rechtsförmlich klarer gefasst. Es handelt dabei um eine redaktionelle Folgeänderung im Hinblick auf die Neufassung des § 578a (Artikel 1 Nummer 3).

Zu Nummer 2

Die Anwendbarkeit des für Wohnraummietrecht geltenden § 550 wird durch Streichung des Verweises in § 578 Absatz 1 aufgehoben. Für das Gewerbemietrecht tritt an die Stelle der bisherigen Regelung die Neuregelung in Artikel 1 Nummer 3.

Zu Nummer 3

Es wird eine neue Vorschrift als § 578a in Buch 2 Abschnitt 8 Titel 5 Untertitel 3 eingefügt. Der Untertitel enthält Bestimmungen zu Mietverhältnissen über andere Sachen als über Wohnraum.

§ 578a enthält Bestimmungen zum Formerfordernis eines Gewerbemietvertrages. In Absatz 1 ist die Form bei Abschluss eines Vertrages geregelt, in Absatz 2 zu seiner Änderung.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift regelt die für den Abschluss eines Gewerbemietvertrags erforderliche Form. Absatz 1 bestimmt als Grundfall, dass der Abschluss des Mietvertrags mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr über Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, der Schriftform bedarf. Dies entspricht für den Abschluss des Vertrages der bisherigen Rechtslage (vergleiche § 550 Satz 1). Die Parteien werden durch die Regelung davor geschützt, voreilige längerfristige Bindungen einzugehen (Warnfunktion). Außerdem wird durch den schriftlichen Vertrag dokumentiert, dass und mit welchem Inhalt der Vertrag zustande gekommen ist (Beweisfunktion). Gerade bei Gewerbemietverhältnissen besteht hieran praktisch ein großes Bedürfnis, da sie häufig über lange Laufzeiten geschlossen werden und in diesem Rahmen das Recht zur außerordentlichen Kündigung ausgeschlossen ist (vergleiche § 542). Die Beweisfunktion gewinnt außerdem an Bedeutung in den Fällen, in denen die vermietete Sache verkauft wird, da der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Verkäufers eintritt (Kauf bricht nicht Miete, § 578 Absatz 1 und 2 Satz 1 in Verbindung mit § 566 Absatz 1).

Ein Formverstoß bei Abschluss des Gewerbemietvertrags soll – wie bisher – keine Nichtigkeit nach § 125 Satz 1 zur Folge haben. Rechtsfolge ist vielmehr die jederzeitige Kündbarkeit des Vertrages mit ordentlicher Frist.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift regelt, dass Rechtsgeschäfte zur Änderung des Mietvertrages der Textform bedürfen. Die Vorschrift bezieht sich also auf Mietverträge über Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, und die eine Laufzeit von mehr als einem Jahr haben. Zu den Änderungen eines Vertrages zählen auch Ergänzungen. Die Vorschrift sieht damit eine andere Form vor als für den Abschluss des Vertrages, der gemäß Absatz 1 der Schriftform bedarf. Die Vorschrift trägt einerseits dem Bedürfnis in der Praxis Rechnung, Änderungen einfacher zu vereinbaren, zum Beispiel per E-Mail oder über einen Messengerdienst. Sie hält andererseits im Mindestmaß an dem Ziel fest, Änderungen zu dokumentieren, insbesondere mit Blick auf den Schutz etwaiger Erwerber, wenn diese in die Stellung des Vermieter-Veräußerers eintreten.

Wird die Textform für Änderungen des Vertrages nicht beachtet, so zieht dies die Nichtigkeit der Änderung nach sich (§ 125 Satz 1). Der Mietvertrag im Übrigen bleibt jedoch wirksam. Die Nichtigkeitsfolge erfasst also lediglich Änderungen, die formwidrig vereinbart wurden.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu Artikel 1 Nummer 3.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Artikel 229 § ... [einsetzen] trifft Regelungen zur Anwendung des neuen § 578a BGB auf Bestandsmietverhältnisse, die vom Anwendungsbereich der neuen Vorschrift erfasst sind.

Satz 1 legt im ersten Halbsatz fest, dass § 578a BGB auf Änderungen von Mietverträgen, die bereits vor dem ... [noch festzulegen: Stichtag] vorgenommen worden sind, erst ab dem ... [noch festzulegen: Stichtag + 5 Jahre] anwendbar ist. Ab diesem Tag gilt damit die zu Artikel 1 dargestellte Rechtslage.

Satz 2 bestimmt, mit Satz 1 korrespondierend, dass bis zum ... [noch festzulegen: Stichtag + 5 Jahre – 1 Tag] die bisherige Rechtslage fortgilt. Damit wird dem Vertrauen der Parteien eines bestehenden Mietverhältnisses in den Fortbestand der Rechtslage Rechnung getragen. Bis zu diesem Tag bleibt so insbesondere die Möglichkeit erhalten, ein Mietverhältnis mit ordentlicher Frist zu kündigen, wenn bei Änderung des wesentlichen Vertragsinhalts die Schriftform nicht gewahrt wurde. Die schriftformwidrig vereinbarten Vertragsinhalte bleiben jedoch wirksam, wie es die bisherige Rechtslage vorsieht.

Satz 3 stellt klar, dass es für die Wirksamkeit einer Kündigung nach der bisherigen Rechtslage darauf ankommt, ob sie rechtzeitig, nämlich bis zum ... [Stichtag + 5 Jahre – 1 Tag], zugegangen ist.

Zu Artikel 3 (Änderung des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen) und Artikel 4 (Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zu Artikel 1 Nummer 3.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift bestimmt, dass das Gesetz am Tag nach seiner Verkündung in Kraft tritt.