

17.12.19

Antrag **der Freien und Hansestadt Hamburg**

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht

- Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen -

Punkt 7 der 984. Sitzung des Bundesrates am 20. Dezember 2019

Der Bundesrat möge den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe der folgenden Änderungen beim Deutschen Bundestag einbringen:

Zu Artikel 2 (Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] EGBGB)

In Artikel 2 sind in Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] vor der Angabe „§§ 550,“ die Wörter „im Falle einer vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] zugegangenen Kündigung“ einzufügen.

Als Folge ist

in der Begründung „Abschnitt B. Besonderer Teil“ in der Einzelbegründung zu Artikel 2 der Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Sie stellt klar, dass die geänderten Vorschriften bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung bereits bestehenden Miet- beziehungsweise Landpachtverträgen dann keine Anwendung finden, wenn bereits eine Kündigung erfolgt ist. Im Übrigen (also bei Miet- beziehungsweise Landpachtverträgen die erst nach Inkrafttreten der Neuregelung abgeschlossen oder gekündigt werden) gelten hingegen die neuen Vorschriften.“

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Die Neuregelungen betreffend das Schriftformerfordernis sollten auch auf bereits bestehende Miet- beziehungsweise Landpachtverträge Anwendung finden, sofern im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelungen nicht bereits eine Kündigung erfolgt ist. Denn insbesondere gewerbliche Mietverhältnisse, die in ganz besonderem Maße von der im Gesetzesentwurf adressierten Problematik betroffen sind, werden regelmäßig über einen sehr langen Zeitraum (bis zu 30 Jahre, vergleiche § 544 BGB) geschlossen. Folge wäre, dass auf zahlreiche langfristigen Mietverträge noch über Jahrzehnte die im Ergebnis verfehlten Altregelungen Anwendung finden würden, es zu einer entsprechenden „Rechtszersplitterung“ in Bezug auf die Schriftformthematik käme und auch die Gerichte noch über viele Jahre hinweg mit diesen Altfällen belastet würden. Zudem wäre gerade für die im gewerblichen Bereich vielfach vorkommenden Verlängerungen beziehungsweise Anpassungen bestehender Mietverhältnisse dann regelmäßig fraglich, ob nun im Ergebnis ein unter die Altregelung fallender Mietvertrag vorläge oder gegebenenfalls schon ein Neuabschluss, für den die Schriftformkündigung nach Maßgabe der Neuregelung begrenzt wäre.

Ein etwaiger Vertrauensschutz von Vermieter oder Mieter steht dem nicht entgegen. Denn jedenfalls solange die Neuregelung nicht auch bereits im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens gekündigte Mietverhältnisse erfasst, würde nicht in einen schon abgeschlossenen Sachverhalt eingegriffen, sodass allenfalls eine sogenannte „unechte Rückwirkung“ vorläge, welche grundsätzlich zulässig ist. Gerade bei der Schaffung von Übergangsregelungen steht dem Gesetzgeber dabei ein erheblicher Spielraum zur Verfügung (vgl. Jarass in Jarass/Pieroth, Kommentar zum GG, 15. Aufl. 2018, Artikel 20 Rn. 108 m.w.N.). Ein allgemeiner Vertrauensschutz dahingehend, dass die bei Vertragsbeginn geltenden gesetzlichen Vorschriften unverändert bleiben, besteht nicht (vgl. speziell für mietrechtliche Übergangsregelungen Jansen, NJW 2001, 3151, 3152 m.w.N), zumal die Reformbedürftigkeit bezüglich des Schriftformerfordernisses im Mietrecht schon seit Jahren diskutiert wird.