

Newsletter 10/2024

Thema: Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) – Auswirkungen auf das Mietrecht / Mietrecht

1. Einleitung

Das 4. Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) tritt am 01.01.2025 in Kraft. Der Bundestag hat das BEG IV am 26.09.2024 verabschiedet. Am 18.10.2024 hat der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt am 29. Oktober 2024 veröffentlicht (vgl. BGBl. 2024 I N. 323 vom 29.10.2024).

Es beinhaltet auch Änderungen im Mietrecht. Diese werden nachfolgend dargestellt.

2. Änderungen des BGB und des EGBGB

Die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) betreffen auch das Mietrecht. Geregelt wurde erstmals die Belegeinsicht in die Betriebskostenabrechnung und die gesetzliche Schriftform wurde durch die Textform in der Geschäftsraum-miete bei § 550 BGB abgelöst.

2.1 Änderung der Belegeinsicht

Artikel 14 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

5. § 556 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3a wird folgender Absatz 4 eingefügt:

*„(4) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Der Vermieter ist berechtigt, die Belege **elektronisch** bereitzustellen.“*

b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

Artikel 74 Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich der Absätze 2 bis 13 am ersten Tag auf die Verkündigung folgenden Quartals in Kraft.

2.2 Änderung der Schriftform

Artikel 14 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42, 2090; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 320) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- ...
7. § 578 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- a) Die Angabe „550,“ wird gestrichen.
 - b) Folgender Satz wird angefügt:
„§ 550 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in Textform geschlossen wird, für unbestimmte Zeit gilt.“

Artikel 15

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Artikel 229 wird folgender § 70 angefügt:

§ 70

Übergangsvorschrift zum Schriftformerfordernis bei Gewerbemiet- und Landpachtverträgen

(1) Auf Mietverhältnisse gemäß § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die vor dem 1. Januar 2025 entstanden sind, ist § 578 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich 31. Dezember 2024 geltenden Fassung bis einschließlich 1. Januar 2026 weiter anzuwenden. Abweichend von Satz 1 ist auf Mietverhältnisse nach Satz 1, deren Änderung ab dem 1. Januar 2025 vereinbart wird, bereits ab dem Zeitpunkt der Änderungsvereinbarung § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 1. Januar 2025 anzuwenden.

3. Belegeinsicht

3.1 Aktuelle Rechtslage von BEG IV

Nach aktuellem Recht ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Original-Belege der Betriebskostenabrechnung zu gewähren.

3.2 Neue Rechtslage von BEG IV

Die in § 556 Abs. 4 S. 2 BGB geregelte Möglichkeit zur Digitalisierung von Belegen, die der Betriebskostenabrechnung der Vermieterseite zugrunde liegen, führe zu einem verringerten Erfüllungsaufwand durch den Wegfall von Fahrten zur Belegeinsicht vor Ort beim Vermieter.

3.3 Auswirkungen BEG IV

Grundsätzlich wird das Einsichtsrecht in die Original-Belege beibehalten. Dieses Recht wird jedoch durch die gesetzliche Neuregelung dahin eingeschränkt, dass der Vermieter **alternativ** die **Belege „elektronisch bereitstellen“** kann.

Erhält der Vermieter seinerseits von einem Dienstleister Belege in einem elektronischen maschinenlesbaren Format, muss der elektronischen Bereitstellung i.S.d. § 556 Abs. 4 BGB darauf geachtet werden, dass die bereitgestellten Belege nicht in (nur) maschinenlesbarer Form übermittelt werden. Denn der durchschnittliche Mieter wird, auch wenn er einen internetfähigen Computer bedient, nicht über solche Programmierkenntnisse verfügen, um eine nur maschinenlesbare Datei

in ein menschenlesbares Format zu konvertieren. Im Zweifel wird daher der Vermieter eine solche Konvertierung vornehmen oder veranlassen müssen. Der Vermieter ist also nicht zur elektronischen Bereitstellung verpflichtet, sondern nur berechtigt.

Der BGH hatte dem Mieter bisher „grundsätzliche Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege“ zugebilligt:

„Das Interesse des Mieters an der Einsicht in Originalbelege bedarf jedoch keiner zusätzlichen Begründung¹.

Dieser vom BGH entwickelte Grundsatz ist nunmehr obsolet.

4. Reform der Schriftform

4.1 Alte Rechtslage vor BEG IV (vor 01.01.2025)

Gemäß §§ 578 Abs. 1, 550 BGB bedürfen Geschäftsraummietverträge, die für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, bislang der **Schriftform** nach § 126 BGB. Andernfalls gilt der Mietvertrag für **unbestimmte Zeit**

Die **Kündigung** ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung zulässig.

- Die Regelung dient primär im Hinblick auf § 566 BGB dem **Schutz eines Erwerbers** der Mietsache, soll aber auch die ursprünglichen Mietvertragsparteien schützen.
- Voraussetzungen der Schriftform:

Die Parteien müssen alle wesentlichen Vertragsbestandteile (insb. Mietgegenstand, Miete, Dauer und Parteien des Mietverhältnisses) schriftlich niederlegen und diese Urkunde unterschreiben.

Das Schriftformerfordernis gilt auch für **nachträgliche Vertragsänderungen**.

Problem:

Die Regelung ist **fehleranfällig** und kann in der Praxis zu ungewollter frühzeitiger Beendigung des Mietvertrages führen, was die Vertragspartei besonders belastet, dessen Investitionen sich in der ursprünglichen vereinbarten Vertragslaufzeit nicht amortisieren. Erwerber vermieteter Immobilien droht Renditeverlust, wenn es dadurch zu „Mietausfällen“ kommt.

4.2 Neue Rechtslage nach BEG IV (ab 01.01.2025)

Gem. §§ 578 Abs. 1, 550 BGB n.F. gilt ein Geschäftsraummietvertrag mit einer Befristung von mehr als 1 Jahr, der nicht in **Textform** vorliegt, als auf **unbestimmte Zeit** geschlossen und kann, wie bisher, einem Schriftformverstoß innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden.

Die **Kündigung** ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung zulässig.

Die Textform gem. § 126b BGB stellt dabei geringere Anforderungen als die gesetzliche Schriftform nach § 126 BGB:

¹ BGH v. 15.12.2021 – VIII ZR 66/20, Rz. 23, 24

§ 126b Textform BGB

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

- 1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und*
- 2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.*

Die Textform stellt von allen gesetzlich vorgesehenen Formen die geringsten Anforderungen. Ihr kommt vorrangig **Informations- und Dokumentationsfunktion** zu.

- lesbare Erklärung
- Nennung der Person des Erklärenden, aber **keine Unterschrift**
- Abgabe der Erklärung auf einem **dauerhaften Datenträger** (Papier, Festplatte, USB-Stick, Speicherkarte, CD-Rom, DVD, E-Mail etc.)
- Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder auf andere Weise (str.).

Hinweis:

Textform senkt die Schwelle der Formerfordernisse erheblich ab, grundsätzlich genügen damit E-Mails, SMS oder WhatsApp-Nachrichten.

4.3 Übergangsregelungen BEG IV

Bestandsverträge ab 01.01.2025

Das BEG IV räumt eine **1jährige Übergangsfrist** für Geschäftsraummietverträge ein. Geschäftsraummietverträge, die vor diesem Zeitpunkt entstanden sind aufgrund eines Schriftformmangels, die keinen Textformverstoß darstellen, können ordentlich gekündigt werden.

Dies bedeutet, dass Bestandsmietverträge quasi noch 1 Jahr lang gekündigt werden können. Verstreicht dieser Zeitraum, ist der Schriftformverstoß irrelevant, sofern kein Verstoß gegen die Textform vorliegt.

Neuverträge / Nachträge ab 01.01.2025

Sofern Bestandsmietverträge jedoch während des Übergangszeitraums (bis 01.01.2026) geändert oder neue Geschäftsraummietverträge abgeschlossen werden, ist ein Verstoß gegen die Textform gem. §§ 578 Abs. 1, 550 BGB n.F. für das Kündigungsrecht erforderlich.

Nach Ablauf des Übergangszeitraums (01.01.2026) gilt diese Regelung für alle Geschäftsraummietverträge, gleichgültig zu welchem Zeitpunkt sie vereinbart worden sind.

Hinweis:

Bei Wohnraummietverträgen bleibt Rechtslage unverändert, da § 550 BGB selbst unverändert bleibt. Lediglich § 578 BGB wurde geändert.

4.4 Auswirkungen BEG IV

Die Auswirkungen des BEG IV sind derzeit kaum überschaubar.

Den Parteien ist zu empfehlen, gleichwohl die strenge gesetzliche Schriftform nach wie vor beizubehalten, alleine aus Gründen der Rechtssicherheit.

Im Rahmen der Due Diligence beim Immobilienankauf, bedeutet die Neuregelung, dass der gesamte E-Mail- und Schriftverkehr zwischen den Parteien des Mietvertrages über die gesamte Laufzeit geprüft werden müsste, um unerkannte „Nebenabreden“ in Textform auszuschließen.

Dies erscheint kaum praktikabel.

Um den Prüfungsumfang jedoch nicht ins Unermessliche auszuweiten, könnte die Due Diligence auf die vom Verkäufer als Mietvertragsvereinbarung identifizierten und offengelegten Vereinbarungen beschränkt werden.

Es ist aus Sicht des Käufers zudem empfehlenswert, im Kaufvertrag bezüglich der vermieteten Immobilie eine Garantie des Verkäufers zu vereinbaren, dass keine nicht Textform konforme Nebenabreden bestehen und sämtliche Mietvertragsvereinbarungen offengelegt wurden.

Die Situation ist demzufolge nur auf den ersten Blick vereinfacht worden, es gibt aber zahlreiche rechtliche Nachfolgefragen.

4.5 Zusammenfassung

Tipp:

1. Es ist kein Risiko einzugehen, deshalb sollte beim Abschluss von langfristigen Mietverträgen weiterhin unbedingt dafür Sorge getragen werden, dass alle wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages zu einer festen körperlichen Einheit verbunden werden. Der Vermieter geht bei Nichtbeachtung der Schriftform erhebliche Risiken ein, insbesondere wenn in der Vorbereitung auf das Mietverhältnis finanzielle Investitionen erfolgt sind, die sich durch einen langfristigen Mietvertrag amortisieren sollen.
2. Sicherheitshalber sind bei Nachträgen zum Mietvertrag, alle vorherigen Nachträge aufzuzählen und auf dem Hauptmietvertrag zu vermerken und unterzeichnen zu lassen.
3. Die Schriftform ist bei der Konstituierung und Abänderung von Mietverträgen jeglicher Art schon aus Gründen der Beweissicherung und der Vertragssicherheit stets und ausnahmslos einzuhalten.

Hinweis:

Das Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) wird am 01.01.2025 in Kraft treten. Es hat erhebliche Auswirkungen auf die Schriftformproblematik. Auf den ersten Blick erscheint die Reduzierung der Formanforderungen von einer Schriftform auf eine Textform pragmatisch zu sein. Es gibt aber eine Vielzahl von Problemen in Bezug auf eine Übergangsregelung und auch beim Verkauf/Ankauf vermieteter Immobilien. Hier wird man die Due Diligence Prüfung anpassen müssen. Das „Auffinden“ von Textformverstößen wird aufgrund der Formlockerungen schwieriger. Auch notarielle Kaufverträge wird man anpassen müssen.

5. Zusammenfassung

Das Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) beabsichtigt eine Entlastung. Im Bereich der Belegeinsicht dürfte dies tatsächlich der Fall sein. Dies könnte zu Erleichterungen führen. Bei der gut gemeinten Absenkung der gesetzlichen Schriftform auf die bloße Textform wird es praktische Probleme geben. Hier ist zu befürchten, dass entgegen der Überschrift der Bürokratieentlastung im Gegenteil mehr Bürokratie und Rechtsunsicherheit entsteht.

Ihr
Dr. Stangl

