

Stellungnahme zu BR Drs. 469/19 / BT Drs. 19/17034:

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht (Kündigung wegen Schriftformmangels) – im Hinblick auf Grundstücknutzungsverträge von Windenergieanlagen an Land



Juni
2020





Bundesverband WindEnergie

Impressum

Bundesverband WindEnergie e.V.
Neustädtische Kirchstraße 6
10117 Berlin
030 21234121 0
info@wind-energie.de
www.wind-energie.de
V.i.S.d.P. Wolfram Axthelm

Foto

Istockphoto/Drew Hays

Haftungsausschluss

Die in diesem Papier enthaltenen Angaben und Informationen sind nach bestem Wissen erhoben, geprüft und zusammengestellt. Eine Haftung für unvollständige oder unrichtige Angaben, Informationen und Empfehlungen ist ausgeschlossen, sofern diese nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verbreitet wurden.

Ansprechpartner

Philine Derouiche
Fachreferentin Energierecht
Syndikusrechtsanwältin
p.derouiche@wind-energie.de

Datum

Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

Hintergrund	4
1 Gesetzesbegründung.....	4
2 Stellungnahme der Bundesregierung	4
3 Besondere Situation bei Grundstücksnutzungsverträgen zur Errichtung von WEA	5
Inhalt der Gesetzesänderung und Stellungnahme	6
1 Geplante Änderung.....	6
2 Mieterschutz sinnvoll	6
3 Kündigungsfrist.....	7
4 Widerspruch des Mieters	7
5 Übergangsvorschrift angemessen	8
Ergebnis	8

Hintergrund

In seiner Sitzung am 20. Dezember 2019 hat der Bundesrat (basierend auf einem Gesetzesantrag des Landes Nordrhein-Westfalen vom 27. September 2019) für Bewegung zum Thema „Schriftform § 550 Bürgerliches Gesetzbuch“ (BGB) gesorgt.¹ Durch den Gesetzesentwurf des Bundesrates soll im Wesentlichen die Möglichkeit der Schriftformkündigung im Mietrecht eingeengt werden. Der Entwurf wurde am 5. Februar 2020 von der Bundesregierung dem Bundestag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bundesverband WindEnergie nimmt nachfolgend zu diesem Gesetzesentwurf und dem Vorhaben Stellung, da auch die Windbranche im Rahmen der - für die Projektierung zu schließenden - Grundstücksnutzungsverträge von einer Änderung betroffen wäre.

1 Gesetzesbegründung

Als Begründung wird in dem Gesetzesantrag des Bundesrates auf die seit Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, andauernde Debatte Bezug genommen, dass zumindest in der Praxisanwendung des Gewerbemietrechts § 550 BGB in einer Vielzahl von Fällen genutzt wird, um sich aus taktischen Gründen, durch Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform, aus unliebsam gewordenen langfristigen Mietverträgen (Grundstücksnutzungsverträge) zu lösen, was für die betreffende andere Vertragspartei – dies kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein – zu erheblichen Rechtsunsicherheiten führt.

Durch das Inkrafttreten des eingebrachten Gesetzesentwurfes soll Rechts- und Planungssicherheit für die Mietvertragsparteien geschaffen werden. Dies begrüßt der BWE ausdrücklich.

2 Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat bereits zu dem Gesetzesentwurf Stellung genommen und lehnt den Entwurf ab.² Begründet wird dies damit, dass die Änderung auch für das **Wohnraummietrecht** gelten würde, obwohl in diesem Bereich keine praktischen Probleme mit § 550 BGB bekannt sind. Nach der Ansicht der Bundesregierung würde die vorgeschlagene Gesetzesänderung „erhebliche“ Auswirkungen auf das Wohnraummietrecht haben. Die Auswirkungen auf die Wohnraummiete dürften nach Einschätzung des BWE aber eher gering ausfallen, da aufgrund der hohen Hürden für eine Befristung bzw. einer ordentlichen Kündigung im Bereich der Wohnraummiete der Anwendungsbereich von vornherein eingeschränkt ist

Für den Bereich des **Gewerbemietrechts** sei die Regelung nach Ansicht der Bundesregierung nicht ausgewogen, da die bisher für beide Parteien vorgesehene Möglichkeit der Kündigung wegen Schriftformmangels nun ausschließlich dem Erwerber zustehen soll. Die Bundesregierung sieht außerdem die Gefahr, dass der ehemalige Vermieter „mittelbar durch Veräußerung an nahestehende Personen etc.“ unliebsam gewordene Mietverträge loswerden könnte.

¹ Bundesrat Drucksache 469/19 und Bundestag Drucksache 19/17034: Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht; aktueller Stand: <http://dipbt.bundestag.de/extrakt/ba/WP19/2534/253430.html>

² <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/170/1917034.pdf> S. 12

Abschließend befürchtet die Bundesregierung, dass zukünftig weniger Mietverträge schriftlich geschlossen werden und es dann zu einem Anstieg von Rechtsstreitigkeiten kommen würde, bei denen die eventuell schwächere Partei benachteiligt würde.

Die Bundesregierung will aber prüfen, wie die Themen der Gewerbemieter gelöst werden können.

Entgegen der Befürchtung der Bundesregierung dürfte nach Einschätzung des BWE ein Rückgang schriftlicher Mietverträge in keinem Fall zu befürchten sein, da schon aus Beweis- und Finanzierungsgründen entsprechende schriftliche Verträge notwendig sind.

3 Besondere Situation bei Grundstücksnutzungsverträgen zur Errichtung von WEA

Grundstücksnutzungsverträge zur Errichtung von Windenergieanlagen werden von der überwiegenden Rechtsprechung als gewerbliche Grundstmietverträge angesehen. Die Problematik des § 550 BGB und die Reforminitiative des Bundesrates hat daher für die Windenergiebranche eine ganz erhebliche Bedeutung, auch wenn weder der Entwurf des Bundesrates noch die Stellungnahme der Bundesregierung auf diese Verträge gesondert hinweisen.

Der BWE merkt an, dass aufgrund des immer größeren Wettbewerbs, um die immer restriktiver ausgewiesenen Windflächen, bereits aktuell zunehmend vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit, Grundstücksnutzungsverträge aufgrund Verstoßes gegen die Schriftform gemäß § 550 BGB gekündigt werden.

Dies führt zu ganz erheblicher Unsicherheit auf Seiten der Projektierer, welche die für ein Projekt erforderlichen Grundstücksnutzungsverträge üblicherweise im ersten Schritt ihrer Planung abschließen und anschließend, im Vertrauen auf deren Wirksamkeit und Bestand, erhebliche Investitionen in die zumeist mehrere Jahre andauernde Planung und anschließende Realisierung des Projekts, tätigen.

Zudem werden die für den Betrieb von Windenergieanlagen geschlossenen Grundstücksnutzungsverträge über sehr lange Laufzeiten geschlossen. In der Regel sind die Vertragslaufzeiten an den Zeitraum der gesetzlich vorgesehenen Vergütung von 20 Jahren zzgl. Vorlaufzeiten für Planung und Genehmigung sowie ggf. Optionen zum Weiterbetrieb orientiert. Dies ist für die Refinanzierung der Projekte unabdingbar. Im Laufe der Jahre kommt es aufgrund einer sich verändernden Lebenswirklichkeit häufig zu einem Anpassungsbedarf der Grundstücksnutzungsverträge. Das strenge Schriftformerfordernis verbietet hier faktisch jegliche pragmatische oder partnerschaftliche Lösung. Eine nachträgliche Anpassung des Grundstücksnutzungsvertrages birgt immer die Gefahr für den Mieter (Windenergieanlagenbetreiber), mit einer Kündbarkeit des für ihn existenziellen Grundstücksnutzungsvertrages konfrontiert zu sein. Jeder Wunsch eines Grundstückseigentümers oder Windenergieanlagenbetreibers nach einer Vertragsanpassung löst daher administrativen Aufwand bzw. Beratungsbedarf für die Parteien aus, der dem Anlass häufig nicht gerecht wird.

Die Initiative des Bundesrates wird daher ausdrücklich begrüßt.

Das Thema ist vor dem Hintergrund des aktuell stagnierenden Ausbaus der Windenergie, der großen Konkurrenz um bebaubare Flächen und dem drohenden Scheitern der Energiewende daher von großer Bedeutung für die Branche.

Inhalt der Gesetzesänderung und Stellungnahme

1 Geplante Änderung

Wesentlicher Teil der geplanten Änderung ist die Streichung des § 550 BGB (Form des Mietvertrages)³ und die Aufnahme folgenden Absatzes 3 in § 566 BGB (Kauf bricht Miete):

Ist der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, ist der Erwerber berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen. Die Kündigung kann nur innerhalb von drei Monaten, nachdem der Erwerber Kenntnis von der ohne Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarung erlangt hat, erfolgen. Sie ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter ihr binnen zwei Wochen seit Zugang widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den unter Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarungen bereit erklärt. Die Kündigung kann nicht auf solche Verstöße gegen die Schriftform gestützt werden, die erst nach dem Erwerb erfolgt sind.

2 Mieterschutz sinnvoll

Das Kündigungsrecht kann gemäß der geplanten Regelung nur noch durch den Erwerber der Gewerbeimmobilie ausgeübt werden und nur in den Fällen, in denen es bereits vor seinem Erwerb und ohne seine Beteiligung zu einem Verstoß gegen die Schriftform gekommen ist. Ein Kündigungsrecht für die ursprünglichen Parteien des Mietvertrages bestünde damit nicht mehr über den Verweis des § 550 BGB nach § 542 Abs. 1 BGB, sondern nur noch nach § 542 Abs. 1 BGB bei Verträgen, in denen die Mietzeit nicht bestimmt ist.

Der BWE begrüßt, dass der Schutzzweck des § 550 BGB durch den neuen § 566 Abs. 3 BGB wieder auf den ursprünglichen Zweck des Erwerberschutzes reduziert werden soll.

Die Konsequenzen einer nicht formgerechten Abrede hätte nach dem jetzt vorliegenden Gesetzesentwurf jedoch der Mieter zu tragen, da nur der Erwerber eine Möglichkeit zu Kündigung erhält. Auch wenn an dieser Stelle der Mieterschutz weder systematisch noch dogmatisch passt, ist es sinnvoll, auch dem Mieter Schutzrechte einzuräumen:

³ Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Um hier eine **Ausgewogenheit** herzustellen, sollte dem Mieter die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit eingeräumt werden, durch ein gerichtliches Verfahren eine nicht formgerecht geschlossene Einigung zur Änderung, Anpassung oder Erweiterung des Mietverhältnisses nachzuweisen, falls der Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung hierzu den Abschluss eines formgerechten Nachtrages verweigert.

Sollte der Mieter gegenüber dem Gericht die Einigung sowie die Ablehnung nachweisen, muss dies zur Wahrung der Schriftform ausreichen. Hierzu könnte z.B. ein vereinfachtes Verfahren der Feststellungsklage gemäß § 256 ZPO vorgesehen werden.

Damit hätte der Mieter zumindest die Möglichkeit, seinen Mietvertrag vor einer Kündigung durch einen Erwerber zu schützen.

3 Kündigungsfrist

Das Kündigungsrecht kann nach dem aktuellen Entwurf nur binnen **drei Monaten** seit Kenntnis des Erwerbers von der schriftformwidrigen Vereinbarung ausgeübt werden.

Es ist grundsätzlich sinnvoll, dass Kündigungsrecht zu befristen. Unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes sollte jedoch für beide Parteien – unabhängig von der Kenntnis des Erwerbers – ab einem bestimmten Zeitpunkt Rechtssicherheit geschaffen werden, ob ein Vertrag aufgrund eines Schriftformmangels nach einem Eigentümerwechsel gekündigt werden kann oder nicht.

Um dem Rechnung zu tragen, schlägt der BWE vor, die Kündigungsmöglichkeit entsprechend den Regelungen zu § 57a ZVG und § 111 InsO zeitlich dahingehend zu befristen, dass der Erwerber **nach Eintritt in das Miet- oder Pachtverhältnis**, dieses unter Einhaltung der **gesetzlichen Frist** kündigen kann. Die Kündigung könnte dabei nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

4 Widerspruch des Mieters

Nach dem aktuellen Entwurf wird die Kündigung unwirksam, wenn der Mieter ihr binnen 1 Monat seit Zugang widerspricht und sich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses, zu den unter Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarungen, bereit erklärt. Damit ist sichergestellt, dass der Mieter entscheiden kann, ob er den Vertrag auch unter diesen Umständen fortführen möchte.

Aus unserer Sicht sollte jedoch auch dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt werden, den Erwerber zu einer Entscheidung zu zwingen bzw. den Mietvertrag proaktiv vor einer Kündigung zu schützen. Hierzu sollte der Mieter berechtigt werden, den Vermieter aufzufordern, sich unter Nennung des möglichen Kündigungsgrundes innerhalb von **1 Monat** zu entscheiden, ob er kündigen möchte und sich ggf. gleichzeitig zur Fortsetzung des Mietverhältnisses, zu den unter Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarungen, bereit zu erklären.

5 Übergangsvorschrift angemessen

Es soll nach der Neuregelung eine Übergangsvorschrift geben, wonach die geänderten Vorschriften bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung bereits bestehenden Mietverträgen dann keine Anwendung finden, wenn bereits eine Kündigung erfolgt ist. Im Übrigen – also bei Mietverträgen, die erst nach Inkrafttreten der Neuregelung abgeschlossen oder gekündigt werden – gelten die neuen Vorschriften. Dies hält der BWE für eine interessengerechte Übergangsregelung.

Ergebnis

Im Ergebnis begrüßt der BWE die Initiative des Bundesrates zur Reform des Kündigungsrechts und der Einengung der Kündigung wegen Nichteinhaltung der Schriftform im Mietrecht. Die Bedenken der Bundesregierung bezüglich der Auswirkungen auf das Wohnraummietrecht teilen wir nicht. Der Gesetzentwurf ist teils jedoch noch verbesserungswürdig. Wir bitten daher um Beachtung, der oben gemachten Vorschläge.

Unabhängig hiervon sollte für eine echte Lösung der in der Gesetzesbegründung im Einzelnen dargestellten Probleme der gewerblichen Mietverhältnisse mit der Schriftform nach § 550 BGB darüber nachgedacht werden, ob es nicht angebracht wäre, die Schriftform lediglich für Wohnraum zu belassen und den Verweis in § 578 BGB auf § 550 BGB schlichtweg zu streichen.

