

Stellungnahme

zum Eckpunktepapier für ein weiteres Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)

Berlin, den 18.09.2023

Mit dem Eckpunktepapier für ein weiteres Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) verfolgt die Bundesregierung Vorschläge, unnötige bürokratische Belastungen abzubauen. Dies sei einer der erfolgversprechendsten Wege, sowohl Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen als auch die Verwaltung zu entlasten, um wirtschaftliche und soziale Potentiale Deutschlands zu heben und Bremsmechanismen zu beseitigen.

Grundsätzlich unterstützen wir Bestrebungen, Regelungen und Verfahren, insbesondere Verwaltungsverfahren zu überprüfen und zu ändern, soweit unangemessene bürokratische Belastungen bestehen.

Mit Befremden nehmen wir allerdings zur Kenntnis, dass unter dem Stichwort Bürokratieabbau offensichtlich auch die Beseitigung bzw. Einschränkung von Schutzrechten für Mieterinnen und Mieter beabsichtigt ist. Sie betreffen, soweit bislang bekannt, die Abschaffung der Schriftform für Mietverträge sowie den Einsatz digitaler Technologien im Zusammenhang mit der Kündigung von Mietverträgen. Hierzu nehmen wir aus der Perspektive von Wohnraummieterinnen und -mietern folgendermaßen Stellung:

I. Keine Abschaffung von Schriftformerfordernissen

Die Abschaffung von Schriftformerfordernissen im Mietrecht – das Eckpunktepapier nennt insoweit die Abschaffung der Schriftform für Mietverträge über Gewerberäume – lehnen wir in Bezug auf das Wohnraummietrecht ab.

Das geltende Wohnraummietrecht enthält sowohl Regelungen, in deren Zusammenhang für die Abgabe von Erklärungen die Schriftform (§§ 126, 126a BGB) vorgeschrieben ist als auch Regelungen, in deren Zusammenhang die Verwendung der Textform genügt (§ 126b BGB). Die Schriftform ist wird dadurch gewahrt, dass der Erklärende eine eigenhändig unterzeichnete

Erklärung abgibt (§ 126 BGB) oder das Dokument im Falle einer elektronischen Abgabe mit einer qualifizierten Signatur versehen ist (§ 126a BGB). Sie ist somit dadurch gekennzeichnet, dass die Abgabe der Erklärung personalisiert werden muss. Die Textform demgegenüber erfordert lediglich eine Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt wird (§126b BGB). Ein Beispiel ist die einfache E-Mail.

Die Schriftform hat Klarstellungs- und Beweisfunktion. Sie bezweckt, die Identität des Erklärenden erkennbar zu machen, die Echtheit der Erklärung zu gewährleisten und dem Empfänger der Erklärung die Prüfung zu ermöglichen, wer die Erklärung abgegeben hat.

Die Schriftform ist Tatbeständen vorbehalten, die für Mieterinnen und Mieter besondere Bedeutung haben, wie z.B. das Schriftformgebot des § 550 BGB, die Kündigung des Mietverhältnisses nach § 568 BGB oder die zeitliche Befristung des Mietverhältnisses nach § 575 BGB. Die mit der Einhaltung der Schriftform verbundenen „Formalien“ sind vor diesem Hintergrund nicht Ausdruck überbordender Bürokratie, sondern eine notwendige Sicherung schutzwürdiger Interessen von Wohnraummieterinnen und -mietern. Ihre Abschaffung ist abzulehnen.

II. Keine Aufweichung der Schriftform

Ebenfalls abzulehnen sind Überlegungen, die gesetzliche Schriftform aufzuweichen, indem digitale Technologien als Unterstützung und Brückentechnologien eingesetzt werden können. Jedenfalls für das Wohnraummietrecht ist dies nicht sachgerecht.

Das Eckpunktepapier nennt als Beispiel, dass künftig die Schriftform gewahrt sein soll, wenn der Vermieter die schriftliche Kündigung des Mietverhältnisses mit einem Smartphone fotografiert und diese elektronische Kopie der Mieterin oder dem Mieter per E-Mail übersendet. Dann allerdings bleibt offen, wer die E-Mail versendet hat und ob die abfotografierte Erklärung tatsächlich mit dem Willen des Ausstellers in den Rechtsverkehr gegeben wurde. Auch die Frage der Echtheit der Kündigung wird durch die Übermittlung lediglich einer elektronischen Kopie erschwert.

Soweit dem Mieter oder der Mieterin ein Recht eingeräumt werden soll, nachträglich die Übermittlung des Kündigungsoriginals verlangen zu können, ist dies bereits deshalb unzumutbar, weil es Sache des Vermieters ist, eine etwaige Kündigung klar und unmissverständlich als seine Erklärung zu übermitteln.

Im Übrigen entsteht dadurch ein Schwebezustand, der mit dem Charakter der Kündigung als Gestaltungsrecht nicht vereinbar ist. Denn bis zur Vorlage befände sich die Mieterin oder der Mieter im Ungewissen darüber, ob es eine solche Urkunde tatsächlich gibt und das Mietverhältnis tatsächlich gekündigt ist.

Ein anerkennenswertes Interesse von Vermieterinnen und Vermietern, Mieterinnen und Mieter einem derartigen Risiko auszusetzen, sehen wir nicht.