

06.12.19**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - Wo

zu **Punkt ...** der 984. Sitzung des Bundesrates am 20. Dezember 2019

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des
Schriftformerfordernisses im Mietrecht**
- Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen -**A.****1. Der federführende Rechtsausschuss und**der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**

empfehlen dem Bundesrat,

den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe der folgenden Änderung beim Deutschen Bundestag einzubringen:

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 566 Absatz 3 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 566 Absatz 3 Satz 1 die Wörter „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch die Wörter „nach den gesetzlichen Vorschriften“ zu ersetzen.

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Nach geltendem Recht gilt der Vertrag infolge eines Schriftformmangels als auf unbestimmte Zeit geschlossen, sodass der Vertrag gemäß § 542 Absatz 1 BGB nach den Vorschriften über die ordentliche Kündigung gekündigt werden kann.

Der Entwurf sieht, im Gegensatz hierzu, ein eigenständiges, spezielles Kündigungsrecht für den Erwerber vor und verlangt lediglich die Einhaltung der ge-

setzlichen Kündigungsfrist. Etwaige weitere, besondere Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung müssen demnach nicht eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere das Erfordernis eines berechtigten Interesses an der Kündigung eines Wohnraummietvertrags (§ 573 Absatz 1 und 2 BGB).

Damit würde die Kündigung in diesem Fall erleichtert, ohne dass dafür ein Bedürfnis besteht. Zudem birgt eine entsprechende Änderung ein erhebliches Missbrauchsrisiko, da allein durch die Veräußerung eine voraussetzungslose Kündigungsmöglichkeit entsteht.

Die vorgeschlagene Formulierung orientiert sich an § 542 Absatz 1 BGB und stellt sicher, dass neben der Einhaltung der Kündigungsfrist auch etwaige weitere Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung vorliegen müssen, damit eine Kündigung des Erwerbers wegen Schriftformmangels erfolgen kann.

B.

2. Der Rechtsausschuss

schlägt dem Bundesrat ferner vor,

Minister Peter Biesenbach
(Nordrhein-Westfalen)

gemäß § 33 der Geschäftsordnung des Bundesrates zum Beauftragten für die Beratungen des Gesetzentwurfs des Bundesrates im Deutschen Bundestag und in seinen Ausschüssen zu bestellen.