



## STELLUNGNAHME

Stand: 29. April 2024

Regierungsentwurf eines Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz)

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Einzelanmerkungen .....</b>	<b>4</b>
I. Schriftformerfordernis im Gewerbemietrecht: Artikel 15 (Änderung BGB, Nr. 7) .....	4
1. Notwendigkeit einer Neuregelung .....	4
2. Fallbeispiele zum Schriftformerfordernis als Rechtsproblem und wirtschaftliches Hemmnis für die Praxis.....	5
3. Strenge Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses: „Grundsatz der Urkundeneinheit“ .....	8
4. Keine effektiven Heilungsmöglichkeiten bei Schriftformverstoß nach geltendem Recht	9
5. Überarbeitungsbedarf beim BEG IV: Keine Lösung durch Textform anstelle der Schriftform .....	10
6. Stellungnahme des Bundesrates .....	11
7. Lösung: Ersatzlose Streichung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht..	12
II. Redaktionelle Anpassungen: Artikel 16 (Änderung EGBGB) .....	13
III. Betriebskostenabrechnungen: Artikel 15 (Änderung BGB, Nr. 5).....	13
IV. Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege: Artikel 1 (Änderung HGB) .....	15
V. Abschaffung der Hotelmeldepflicht: Artikel 6 (Änderung des Bundesmeldegesetzes) .....	16
VI. Meldepflichten .....	17
VII. Verrechnungspreisdokumentation .....	17

## A. Zusammenfassung

Der ZIA ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft und hat sowohl Vermieter als auch Mieter von Gewerbeimmobilien unter seinen Mitgliedern. Die nun im Regierungsentwurf vorgeschlagene **Textform als Ersatz für das Schriftformerfordernis bei Gewerbemietverträgen** nach § 578 Abs. 1 S. 2 BGB-E würde **nicht zu einer praxisgerechten Lösung führen**, da durch die Einführung der Textform die in der Praxis hauptsächlichen Probleme hinsichtlich fehlerhafter oder unvollständiger Anlagen und Zusätze nicht ausgeräumt wären. Denn es erscheint nicht unwahrscheinlich, dass der Urkundeneinheitlichkeitsgrundsatz des BGH zum Schriftformerfordernis im Wesentlichen auch auf die Textform Anwendung finden wird ([vgl. B.I.5.](#)). Deshalb **sollte aus Sicht der Praxis die aktuelle Regelung zur Schriftformkündigung bei Gewerbemietverträgen ersetztlos gestrichen werden** und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen. Hierdurch wäre eine klare Regelung für den Abschluss und die Änderung von Gewerbemietverträgen geschaffen und die missbräuchliche Anwendung von Schriftformkündigungen beendet. Ein Dokumentations- und Informationsverlust im Sinne des Erwerberschutzes ist rein praktisch nicht zu befürchten, da in der Praxis die schriftliche Abfassung von Mietverträgen und Nachträgen üblich ist und es auch bleiben wird. Dies wird regelmäßig schon aus steuerlichen und buchhalterischen Gründen erforderlich sein. Zudem haben die Parteien ein Interesse daran, durch eine schriftliche Fixierung selbst für Rechtssicherheit zu sorgen ([vgl. B.I.7.](#)).

Besonders positiv hervorzuheben ist die geplante Möglichkeit der **digitalen Bereitstellung der Betriebskostenabrechnungen** durch Vermieter. Die Regelung wird unseres Erachtens bei Unternehmen und Bürgern zu spürbaren Entlastungen führen ([vgl. B.III.](#)).

Zudem begrüßen wir es, die **Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht** einheitlich von zehn auf acht Jahre zu verkürzen. Es wäre wünschenswert, dass auch für Großbetriebe die Möglichkeit geschaffen wird die Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege und Dokumente zu verkürzen, da nur so eine ganzheitliche Beurteilung der Aufbewahrungsfristen erfolgen kann. Es sollte zudem ergänzend der § 257 Abs. 3 HGB derart angepasst werden, dass auch Jahresabschlüsse nicht mehr ausschließlich in Papierform aufzubewahren sind ([vgl. B.IV.](#)).

Als begrüßenswert ist ebenfalls die **Abschaffung des Meldescheins in der Hotellerie** für deutsche Staatsangehörige einzuordnen. Die Abschaffung des Meldescheins in der Hotellerie sollte jedoch nicht nur für Deutsche, sondern vollständig erfolgen ([vgl. B.V.](#)).

Über die Inhalte des vorliegenden Regierungsentwurfs hinaus regen wir an, die administrativen Belastungen im Zusammenhang mit den bestehenden **Meldepflichten** für die Steuerpflichtigen so gering wie möglich zu halten ([vgl. B.VI.](#)). Ferner sollte im Rahmen der **Verrechnungspreisdokumentation** die enge Frist des § 90 Abs. 4 Satz 3 AO deutlich verlängert werden. Denkbar wäre auch eine gestaffelte Vorlagepflicht in Abhängigkeit von der Größenordnung der Transaktionen / des Unternehmens und eine Beschränkung der Vorlagepflicht allein auf die Sachverhaltsdokumentation ([vgl. B.VII.](#))

## B. Einzelanmerkungen

### I. Schriftformerfordernis im Gewerbemietrecht: Artikel 15 (Änderung BGB, Nr. 7)

Die Anwendbarkeit des für das Wohnraummietrecht geltenden § 550 BGB auch auf das Gewerbemietrecht soll durch Streichung des Verweises in § 578 Abs. 1 BGB aufgehoben werden und durch die Textform ersetzt werden. Damit soll künftig für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, die Textform anstatt der Schriftform gelten. Da die Ersatzung der Schriftform durch die Textform die enormen Probleme der Praxis rund um die Schriftformproblematik nicht lösen wird, sind die folgende weitergehende Ausführungen geboten.

#### 1. Notwendigkeit einer Neuregelung

Die Regelung des § 550 BGB wurde ursprünglich geschaffen, um den Erwerber zu schützen. Der Erwerber ist durch den in § 566 BGB niedergelegten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ an bestehende Mietverträge gebunden, soll aber vor unbekannten (nicht schriftlich fixierten) Vereinbarungen bewahrt werden. Aus unterschiedlichen Gründen hat sich der tatsächliche Anwendungs- und Schutzbereich des § 550 BGB von dem ursprünglichen Gesetzeszweck entfernt: Die Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses sind durch die Rechtsprechung wesentlich verschärft worden (dazu nachfolgend unter [B.I.3.](#)), vertraglichen Schriftformheilungsklauseln ist durch den Bundesgerichtshof (BGH) in 2017 und 2018<sup>1</sup> eine endgültige Absage erteilt worden (dazu nachfolgend unter [B.I.4.](#)) und das Einfallstor der Nicht-Einhaltung des Schriftformerfordernisses ist zu einem gängigen „Kniff“ geworden, um einen unliebsam gewordenen Mietvertrag vorzeitig zu kündigen – je nach wirtschaftlicher Lage zum Nachteil für den Mieter oder den Vermieter (siehe Beispiele unter [B.I.2.](#)).

So kann ein unredlicher Vermieter einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis, welcher sich gerade bei umfänglichen und langjährigen Gewerbemietverträgen mit diversen Nachträgen fast immer finden lässt, nutzen, um einen unliebsamen Mieter zu kündigen oder zu Nachverhandlungen über eine höhere Miete zu zwingen, was den Mieter sogar seine Existenz kosten kann. Andererseits ist auch denkbar, dass ein Mieter die Kündigungsmöglichkeit ausnutzt, um beispielsweise bei sonst drohendem Leerstand den Vermieter zu einer Mietreduzierung zu zwingen. Bereits durch die Androhung der Schriftformkündigung kann im Regelfall erheblicher Druck auf die Gegenseite ausgeübt werden. Im Ergebnis führt die derzeitige Regelung des § 578 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 550 BGB damit entgegen der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers zu einer weitverbreiteten Rechtsunsicherheit: Im Vertrauen auf die Langfristigkeit geschlossener Mietverträge wird oft aus nicht schutzwürdigen, einseitigen Motiven gekündigt oder nachverhandelt.

---

<sup>1</sup> BGH, NZM 2018, 515; BGH, NZM 2018, 38.

## 2. Fallbeispiele zum Schriftformerfordernis als Rechtsproblem und wirtschaftliches Hemmnis für die Praxis

Die Probleme rund um die mietvertragliche Schriftform sind nicht nur graue Rechtstheorie. Sie sind ein Hemmnis für die Wirtschaft. Dies verdeutlichen folgende Fallbeispiele. Dabei handelt es sich nur um einen kleinen Auszug der zu diesem Thema über die Jahrzehnte ergangenen Rechtsprechung. Die Liste der gerichtlichen Entscheidungen ließe sich leicht verlängern. Und die Liste der Fälle, in denen – ohne dass es zu gerichtlichen Verfahren kommt – eine Partei eines Mietvertrages von der Sorge um die Formgerechtigkeit und daher langfristige Stabilität des Mietverhältnisses umgetrieben wird, ist um ein Vielfaches länger. Die nachfolgend genannten Fallbeispiele sind nach derzeitiger Rechtslage zwar juristisch korrekt, müssen bei wirtschaftlicher Betrachtung jedoch als verfehlt angesehen werden und werden durch die angestrebte Gesetzesänderung nicht gelöst.

### a) Rechenfehler bei der (Index-)Mieterhöhung

aa) BGH, Urteil vom 11.04.2018, XII ZR 43/17

Im Jahr 2006 schlossen die Parteien einen auf zehn Jahre befristeten Vertrag über Büroräume zum Betrieb einer Anwaltskanzlei. Der Vertrag beinhaltete eine sogenannte „Wertsicherungsklausel“, nach der jede Partei berechtigt sein sollte, bei einer Änderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) um mehr als vier Prozent eine entsprechende Neufestsetzung der Miete zu verlangen. Das war im Jahr 2013 erstmals der Fall: Der Vermieter bat um eine Mieterhöhung, die von dem Mieter kommentarlos bezahlt wurde. Einige Monate später verlangte der Mieter die Erlaubnis, die Räumlichkeiten unterzuvermieten, was der Vermieter verweigerte. Das nahm der Mieter zum Anlass, den Mietvertrag unter Berufung auf einen angeblichen Schriftformmangel vorzeitig zu kündigen.

Der BGH gab dem Mieter Recht. Denn die Einigung über die Anpassung der Miete hätten die Parteien in einem schriftformkonformen Nachtrag festhalten müssen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass das Recht zur Neufestsetzung der Miete schon im schriftlichen Vertrag angelegt war und der Mieter mit der Erhöhung unstreitig einverstanden gewesen war. Denn hier kam es auf die genaue Formulierung des ursprünglichen Vertrages an: Jede Partei sollte nur eine „Neufestsetzung“, also eine Verhandlung über eine entsprechende Mietanpassung verlangen können. Auf den schriftlichen Nachtrag hätte nur verzichtet werden können, wenn die Klausel so formuliert gewesen wäre, dass sie jeweils ein einseitiges Anpassungsrecht begründet.

Dass der Mieter den Schriftformfehler allein dazu ausnutzt, um die nach der abgelehnten Untervermietung wirtschaftlich unattraktiv gewordenen Flächen „loszuwerden“, hatte auf die Entscheidung dagegen keinen Einfluss.

bb) OLG Karlsruhe, Urteil vom 10.12.2002, 17 U 97/02

Die Parteien hatten einen Mietvertrag über ein Hotel für 15 Jahre abgeschlossen. Der Vertrag enthielt – wie im vorgenannten Beispiel – eine Wertsicherungsklausel, die dem Vermieter das

Recht verlieh, erstmals nach fünf Jahren die Miete einseitig entsprechend der Veränderung des VPI anzupassen. Bei der Berechnung dieser Frist unterlief ihm jedoch ein Fehler. Er verlangte die Erhöhung versehentlich einen Monat zu früh. Der Mieter zahlte kommentarlos die höhere Miete für die nächsten 17 Monate. Später entstand Streit um Mietmängel. Der Vermieter nahm das zum Anlass für eine durch einen Schriftformmangel bedingte Kündigung.

Nach Ansicht des Gerichts war auch hier die Form nicht eingehalten. Denn trotz des einseitigen Anpassungsrechts habe die um einen Monat verfrühte Mieterhöhung eine schriftformbedürftige Vertragsänderung dargestellt, da sie von der ursprünglichen vertraglichen Regelung abwich. Im Ergebnis hat der Vermieter somit nicht nur einen Monat länger die höhere Miete vereinnahmt, sondern bekam mit dem Schriftformfehler zusätzlich noch ein Werkzeug an die Hand, den Mietvertrag mit dem ihm zwischenzeitlich unliebsam gewordenen Mieter zu beenden. Immerhin kam in der zweiten Instanz auch dem OLG das Ergebnis nicht richtig vor: Es kam dem Mieter zur Hilfe, indem es entschied, dass die Kündigung des Vermieters in diesem Fall ausnahmsweise rechtsmissbräuchlich war – das Gericht nutzte also ein Argument, das häufig herhalten muss, wenn die ansonsten zur Anwendung kommenden Ergebnisse der Rechtsordnung einfach nicht haltbar sind.

### ***b) Knapp verpasste Verlängerungsoptionen***

*OLG Hamburg, Beschluss vom 18.08.2022, 4 W 44/22*

Ein Mietvertrag über Gewerberäume war für eine Dauer von fünf Jahren abgeschlossen mit einer Verlängerungsoption zugunsten des Mieters für weitere fünf Jahre. Diese Option musste spätestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer ausgeübt werden. Der Mieter verpasste diese Frist knapp um zwei Wochen und fragte per E-Mail beim Vermieter an, ob eine Verlängerung noch möglich sei, was dieser bejahte. Der Mieter übte daraufhin seine Option zur Verlängerung um fünf Jahre aus. Ca. anderthalb Jahre später kündigte der Vermieter jedoch den Vertrag vorzeitig unter Berufung auf einen Schriftformmangel.

Das OLG gab dem Vermieter Recht. Grundsätzlich sei zwar die Ausübung eines im schriftlichen Vertrag angelegten Optionsrechtes nicht schriftformbedürftig. Im konkreten Fall sei das ursprüngliche Optionsrecht wegen der knappen Fristversäumung aber bereits erloschen. Die Verlängerung der Optionsausübungsfrist oder der Laufzeit des Vertrages hätte schriftlich vereinbart werden müssen, also mit händischer Unterschrift und unter Bezugnahme auf den Mietvertrag; die Einigung über die Optionsausübungsfrist per E-Mail und die Ausübung der Option durch einen Brief reiche dafür nicht.

### ***c) Aufhebung verfrüht ausgesprochener Kündigungen***

*BGH, Urteil vom 24.06.1998, XII ZR 195/06*

Im Jahr 1989 war ein Restaurant für eine Festlaufzeit von zehn Jahren vermietet worden. Im Vertrag hatten die Parteien vereinbart, dass die Miete spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats auf dem Konto des Vermieters eingehen musste. Wenn der Mieter mit mehr als einer Rate in Verzug geriet, sollte der Vermieter ihn fristlos kündigen dürfen. So geschah es im Februar 1990, da zu diesem Zeitpunkt weder die Miete für Dezember 1989 noch für Februar

1990 bezahlt war. Ende Januar 1990 hatte der Mieter seine Bank zwar zu einer Einzelüberweisung für Dezember und zu einem Dauerauftrag ab Februar angewiesen. Beide Aufträge wurden jedoch wegen Verzögerungen im Bankablauf zu spät gebucht. In den folgenden Wochen einigten sich die Parteien daraufhin mündlich über eine Fortsetzung des bisherigen Mietverhältnisses. Drei Jahre später kündigte der Vermieter ordentlich wegen eines angeblichen Schriftformfehlers.

Auch hier wurde der Räumungsklage des Vermieters stattgegeben. Die Einigung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei als Abschluss eines neuen Vertrages anzusehen; da diese Einigung nicht schriftlich erfolgte, könne der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

#### **d) Einvernehmliche mündliche Absprachen**

*LG Düsseldorf, Urteil vom 11.05.2023, 21 O 20/23*

Zwischen den Parteien bestand seit dem Jahr 2013 ein auf zehn Jahre befristeter Mietvertrag über einen größeren PKW-Parkplatz, den der Mieter noch einmal um weitere zehn Jahre verlängern konnte. Mündlich war vereinbart worden, dass der Mieter dem Vermieter die Fläche einmal jährlich für zwei Wochen zur Veranstaltung eines Schützenfestes zur Verfügung stellen sollte. Während dieser Zeit musste er keine Miete zahlen. Die Regelung wurde seit Vertragsbeginn über fast zehn Jahre lang gelebt. Im Jahr 2022 kündigte der Vermieter den Vertrag dann ordentlich unter Berufung auf einen Schriftformfehler. Zugleich unterbreitete er dem Mieter ein Angebot über den Abschluss eines neuen Vertrages: Der sollte jedoch für den Vermieter jederzeit kündbar sein und sah obendrein eine Verdopplung der Miete vor. Das lehnte der Mieter ab.

Das Gericht verurteilte den beklagten Mieter zur Räumung. Die „Schützenfestregelung“ betreffe wesentliche Vertragsbestandteile und hätte daher schriftlich festgehalten werden müssen. Da die Schriftform nicht eingehalten sei, könne der Vermieter vorzeitig kündigen – selbst wenn die Kündigung nur zu dem Zweck erfolgte, künftig eine höhere Miete zu erzielen.

#### **e) Nicht korrekt formulierte Nachträge**

*LG Hamburg, Urteil vom 25.04.2014, 311 O 27/14*

Im Jahr 2011 vermietete der Kläger Büroflächen über eine Laufzeit von drei Jahren. Nach einem Jahr kam es zu Streitigkeiten über die Stellung einer Mietsicherheit. Die Parteien einigten sich darüber in einem außergerichtlich geschlossenen Vergleich, in dem sie zugleich vereinbarten, dass der Mietvertrag um weitere zwei Jahre verlängert werden sollte. In der Folgezeit monierte der Vermieter mehrfaches Fehlverhalten des Mieters und kündigte den Vertrag schließlich ordentlich unter Verweis auf einen angeblichen Schriftformfehler.

Das Gericht gab ihm Recht. Denn bei der vergleichsweisen Verlängerung der Vertragslaufzeit habe es sich um eine Vertragsänderung gehalten, die der Schriftform hätte entsprechen müssen. Dass der Vergleich von beiden Parteien unterschrieben wurde, genügte dafür nicht. Vielmehr hätte er dem Ursprungsvertrag entweder fest beigefügt oder beide Dokumente durch

zweifelsfreie wechselseitige Bezugnahme zu einer gedanklichen Einheit verbunden werden müssen. Beides war hier nicht der Fall.

### **3. Strenge Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses: „Grundsatz der Urkundeneinheit“**

Wie die Fallbeispiele des vorangehenden Abschnittes zeigen, gehen die Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses in § 550 BGB weit darüber hinaus, dass der schriftlich abgefasste Mietvertrag von den Vertragsparteien lediglich unterzeichnet werden müsste. Aus dem Schriftformerfordernis ist der sogenannte „Grundsatz der Urkundeneinheit“ abgeleitet worden. Aus diesem Grundsatz ergibt sich, dass die gesamten wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Miete, Vertragsdauer und die Parteien des Mietverhältnisses – in einer Urkunde enthalten sein müssen.<sup>2</sup> Auch wenn der BGH im Zuge seiner „Auflockerungsrechtsprechung“<sup>3</sup> inzwischen nicht mehr eine körperliche Verbindung der Vertragsbestandteile zu einer Urkunde verlangt, sondern auch eine „gedankliche“ Verknüpfung ausreichen lässt, müssen bei Vertragsabschluss wie auch bei nachträglicher Vertragsänderung mögliche Zusätze zum Hauptvertrag hinreichend konkret in Bezug zum Hauptvertrag gesetzt werden.

Der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ führt zum einen dazu, dass der Mietvertrag bei Vertragsschluss sämtliche Anlagen (einschließlich etwaiger Anlagen der Anlagen) klar umfassen muss. Zum anderen sind spätere Nachträge oder Ergänzungen des Mietvertrages vom Schriftformerfordernis erfasst. Wenn diese Vertragsbestandteile beispielsweise lediglich als Absprache in einer E-Mail getroffen wurden, bringt dies den gesamten Vertrag zumindest mittelbar in Gefahr. Zwar bleibt der Vertrag weiterhin wirksam. Allerdings gilt dieser nun unbefristet, sodass eine ordentliche Kündigung durch Mieter oder Vermieter nach Ablauf eines Jahres und unter Beachtung der gesetzlichen Fristen einer ordentlichen Kündigung möglich wäre. In der Praxis häufig anzutreffen ist beispielsweise, dass Anlagen von Bauanträgen – die ihrerseits Anlage zum Mietvertrag sind – nicht oder nicht vollständig dem schriftlichen Mietvertrag beigefügt sind oder dass die Anlagen zwar beigefügt sind, in ihnen aber auf sonstige Unterlagen verwiesen wird, die nicht mehr beigefügt wurden, weshalb es an einer Einhaltung des Schriftformerfordernisses mangelt und der Mietvertrag entgegen seiner vereinbarten Laufzeit vorzeitig gekündigt werden kann. Auch kommt es gerade im gewerblich genutzten Bereich oft zu umfänglichen Nachträgen der Nutzung, die entsprechend dem sonst üblichen Geschäftsverkehr per E-Mail zwischen den Parteien vereinbart werden. Ein solcher Fall würde ebenso zu einem Schriftformfehler und einer vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit führen.

---

<sup>2</sup> BGH, NJW-RR 2021, 801.

<sup>3</sup> BGH, NJW-RR 2021, 801.

#### **4. Keine effektiven Heilungsmöglichkeiten bei Schriftformverstoß nach geltendem Recht**

Die vorzeitige Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses durch eine Schriftformkündigung kann nach geltender Rechtslage nicht durch eine vertragliche Vereinbarung vermieden werden. So gibt es laut BGH weder die Möglichkeit, einem Schriftformverstoß vorzubeugen, noch einen solchen nachträglich zu heilen oder zumindest die Gefahr einer ordentlichen Kündigung auszuschließen.<sup>4</sup> Ebenso wenig kommen alternative rechtliche Lösungen wie die in der Literatur diskutierte „Mieterdienstbarkeit“<sup>5</sup> oder ein Schutz über § 242 BGB für den Kündigungsempfänger in Betracht. Eine Mieterdienstbarkeit würde bloß den Mieter, nicht aber den Vermieter, vor einer Schriftformkündigung schützen.<sup>6</sup> Die Berufung auf Treu und Glauben wird nur in wenigen Einzelfällen einschlägig sein, bei denen beispielsweise eine Partei die andere schuldhaft von einer schriftlichen Vereinbarung abgehalten hat.<sup>7</sup>

##### **a) Schriftformklauseln greifen nicht**

Das Ziel einfacher oder doppelter Schriftformklauseln in Formularverträgen, mündliche Abreden zu vermeiden, die zu einem Wegfall der vereinbarten Laufzeit des Mietvertrags führen, kann nicht erreicht werden. Denn der BGH<sup>8</sup> hat entschieden, dass wegen des Vorrangs der Individualabrede im Sinne von § 305b BGB nachträgliche mündliche oder konkludente Individualvereinbarungen auch vor Schriftformklauseln in Formularverträgen über langfristige Gewerbemietverträge vorrangig sind. Da bei Gewerbemietverträgen die Verwendung von Formularverträgen die Regel ist, nützen Schriftformklauseln zur Verhinderung einer Schriftformkündigung also nicht.

##### **b) Schriftformheilungsklauseln**

Auch Schriftformheilungsklauseln bieten keine Möglichkeit, Rechtssicherheit im Rahmen von langfristigen Verträgen zu schaffen. Dieses Ergebnis resultiert aus der Rechtsprechung des BGH: Danach sind Schriftformheilungsklauseln mit der Vorschrift des § 550 BGB grundsätzlich unvereinbar und daher unwirksam,<sup>9</sup> was die Vertragsparteien daher nicht daran hindern kann, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformfehler ordentlich zu kündigen. Selbst, wenn eine nachträgliche Heilung durch Abschluss eines den Schriftformmangel heilenden Mietvertragsnachtrags erfolgen könnte, der den Anforderungen der Schriftform genügt, besteht doch in der Praxis die Gefahr, dass sich die Vertragspartei, die sich dieses Schriftformmangels bislang nicht bewusst war, diesen Mangel zum Anlass nehmen könnte, den Mietvertrag zu kündigen oder zumindest unter Drohung der Kündigung im Rahmen der Verhandlungen über den Schriftformmangel heilenden Mietvertragsnachtrag andere Verhandlungspositionen durchzusetzen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Günter, NZM 2019, 561, 567 m.w.N.

<sup>5</sup> Krüger, NZM 2018, 42.

<sup>6</sup> Ebd.

<sup>7</sup> BGH NJW 2004, 2102 Rn. 27 m.w.N.

<sup>8</sup> BGH NJW 2006, 138 f.; BGH NJW 2017, 1017 Rn. 16.

<sup>9</sup> BGH NZM 2018, 515; BGH NZM 2018, 38; BGH NJW 2017, Rn. 3772.

## 5. Überarbeitungsbedarf beim BEG IV: Keine Lösung durch Textform anstelle der Schriftform

Die im Regierungsentwurf zum BEG IV vorgeschlagene Textform als Ersatz für das Schriftformerfordernis bei Gewerbemietverträgen nach § 578 Abs. 1 S. 2 BGB-E brächte der Praxis sehr wahrscheinlich keine ausreichende Erleichterung. Denn es steht zu befürchten, dass auch die Textform sämtliche wesentliche Inhalte vollständig mit einbezieht – hier ist nach unserer Einschätzung entscheidend, dass auch für die Textform der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ gelten sollte (zum Grundsatz der Urkundeneinheit siehe [B.I.3.](#)).

Zwar wird der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ bisher aus der Schriftform nach § 126 BGB abgeleitet. Hierfür spricht auch der gesetzliche Wortlaut, nach dem die Unterzeichnung durch die Vertragsparteien „auf derselben Urkunde“ zu erfolgen hat.<sup>10</sup> Dies ließe den Schluss zu, dass die Ersetzung der Schriftform durch die Textform zugleich den „Grundsatz der Urkundeneinheit“ unanwendbar macht, da § 126b BGB eine solche Regelung gerade nicht enthält. Schließlich werden an die Textform die geringsten Anforderungen aller Formvorschriften gestellt, weshalb sie auch keine Warn- und Beweisfunktion erfüllen könne.<sup>11</sup>

Aus unserer Sicht ist diese Deutung jedoch zu kurz gedacht. Denn bei der Textform stellen sich letztlich dieselben Fragen wie bei der Schriftform: Zwar ist nicht mehr von einer „Urkunde“ die Rede, dafür aber von einer „lesbaren Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger“. Für die Übertragung des „Grundsatzes der Urkundeneinheit“ auf die Textform könnte nämlich der Sinn und Zweck der Textform sprechen, den wesentlichen Inhalt der rechtsgeschäftlichen Erklärung verkörpert festzuhalten, um der Dokumentations- und Informationsfunktion zu entsprechen.<sup>12</sup> Dieses Informationsbedürfnis wird in der Gesetzesbegründung zum Regierungsentwurf des BEG IV weiterhin anerkannt. Ihm soll künftig durch die Textform entsprochen werden.<sup>13</sup> Das ist grundsätzlich auch möglich, denn man ist sich einig, dass die gesetzliche Textform eben eine Informations- und Dokumentationsfunktion erfüllen kann.<sup>14</sup> Für die Vertragsparteien muss also klar sein, ob die Erklärung vollständig ist,<sup>15</sup> was mit einem räumlichen Abschluss des Dokuments einhergeht.<sup>16</sup> Wird in einem Vertrag auf Anlagen mit wesentlichem Inhalt verwiesen (z.B. einen Lageplan, der den Mietgegenstand definiert), werden diese Anlagen Bestandteil des Vertrages, so dass der Vertrag insgesamt erst dann als vollständig gilt, wenn alle Anlagen im Gesamten vorliegen.<sup>17</sup>

Das Vorschreiben der Textform bei einem (zweiseitigen) Vertragsschluss ist außerdem ein vergleichsweise seltenes Phänomen, was der Rechtsprechung einen großen Spielraum bei der Auslegung der Norm gibt. § 126b BGB schreibt seinem Wortlaut nach lediglich vor, welche Anforderungen die einzelnen (Willens)Erklärungen erfüllen müssen, um der Textform zu genügen. Dies passt zur Entstehungsgeschichte der Norm, die zunächst vornehmlich auf

---

<sup>10</sup> Siehe § 126 Abs. 2 BGB.

<sup>11</sup> Staudinger, BGB, § 126b, Rn. 1.

<sup>12</sup> Münchner Kommentar, § 126b, Rn. 9.

<sup>13</sup> Regierungsentwurf Bürokratieentlastungsgesetz IV, S. 116.

<sup>14</sup> Primaczenko/Frohn in BeckOGK BGB, Stand 1.5.2020, § 126b, Rn. 5.

<sup>15</sup> Ebd.

<sup>16</sup> Vgl. Staudinger, BGB, § 126b, Rn. 29; BeckOK, BGB, § 126b, Rn. 7, 28.

<sup>17</sup> Vgl. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Rn. 55.

einseitige Erklärungen Anwendung fand. § 126b BGB trifft dagegen keine Regelungen dafür, wie ein (zweiseitiger) Vertragsschluss unter der Wahrung der Textform zu erfolgen hat. Bezuglich der äußereren Form eines solchen Vertragsschlusses und insbesondere bezüglich der Frage, ob es dafür eines „einheitlichen“ Dokuments bedarf, gibt es noch keine Rechtsprechung. Diese Ausgangslage verstärkt die Unsicherheit bezüglich der Frage, welche Anforderungen die Rechtsprechung an einen formgerechten Vertrag stellen wird. Vor dem Hintergrund des verfolgten Zwecks des Erwerberschutzes würde dies der Rechtsprechung die Möglichkeit eröffnen, einen ähnlichen Grundsatz wie den „Grundsatz der Urkundeneinheit“ zu entwickeln.

Zwar lässt sich für uns nicht abschließend zweifelsfrei feststellen, ob der „Grundsatz der Urkundeneinheit“ auch bei der Textform Anwendung findet, jedoch sprechen die vorgenannten Gründe dafür, dass den Parteien auch weiterhin alle vertragswesentlichen Dokumente inklusive der Anlagen von Anlagen und entsprechenden Verweisen zur Kenntnis gelangen müssen. Deshalb ist davon auszugehen, dass ein Erwerber auch unter der Geltung der Textform für vertragliche Änderungen in der Lage sein muss, die Vollständigkeit der geltenden Gewerbemietverträge erfassen zu können.

Im Ergebnis spricht somit der Sinn und Zweck der Textform, den wesentlichen Inhalt der rechtsgeschäftlichen Erklärung verkörpert festzuhalten, um der Dokumentations- und Informationsfunktion zu entsprechen, für die Übertragung des „Grundsatzes der Urkundeneinheit“. Durch die Einführung der Textform wären somit die in der Praxis hauptsächlichen Probleme hinsichtlich fehlerhafter oder unvollständiger Anlagen und Zusätze nicht gelöst.

## 6. Stellungnahme des Bundesrates

Diese problematischen Zusammenhänge hat auch der Bundesrat erkannt. In seiner Stellungnahme vom 26. April 2024<sup>18</sup> stellt er fest, dass die vorstehend beschriebenen Problemfälle durch eine Herabstufung des Formerfordernisses von der Schriftform auf die Textform nicht ausgeschlossen werden. Zwar geht er dabei nicht wörtlich auf die Einheitlichkeitsrechtsprechung ein, merkt aber an, dass bei einer Übertragung der ursprünglich für einseitige Erklärungen entwickelten Textform auf Mietverträge unklar bleibe, ob und wie eine Bezugnahme bei Vertragsschlüssen und -änderungen in mehreren E-Mails zu erfolgen habe. Er spricht sich deshalb dafür aus, das Kündigungsrecht bei Formverstößen auf den Grundstückserwerber zu beschränken, zu dessen Schutz die Vorschrift des § 550 BGB ursprünglich entwickelt worden war.

Nach unserer Auffassung würde dieser Regelungsvorschlag jedoch nicht die dringend benötigte Rechtssicherheit aller Parteien herstellen, denn im Veräußerungsfall bliebe der Mieter weiterhin dem Risiko formbedingter Kündigungen des Vermieters ausgesetzt.

---

<sup>18</sup> Bundesrat, Drs. 129/24 (Beschluss), S. 6 f.

## **7. Lösung: Ersatzlose Streichung des Schriftformerfordernisses im Gewerbemietrecht**

Aus den vorgenannten Überlegungen zeigt sich, wie wichtig eine gesetzliche Änderung und Anpassung des Schriftformerfordernis für Gewerbemietverträge ist. Nur hierdurch kann wieder mehr Rechtssicherheit in langfristigen, besonders vertrauensbedürftigen Mietangelegenheiten geschaffen werden. Um die in der Praxis bestehende Rechtsunsicherheit zu lösen, regen wir deshalb folgende Änderungen der Schriftformvorschriften für Gewerbemietverträge an: Die aktuelle Regelung zur Schriftformkündigung bei Gewerbemietverträgen sollte ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen. Hierdurch wäre eine klare Regelung für den Abschluss und die Änderung von Gewerbemietverträgen geschaffen und die missbräuchliche Anwendung von Schriftformkündigungen beendet.

Ein tatsächlicher Dokumentations- und Informationsverlust im Sinne des Erwerberschutzes ist nicht zu befürchten, da in der Praxis die schriftliche Abfassung von Mietverträgen und Nachträgen üblich ist und es auch bleiben wird. Das Schriftformerfordernis als solches wird damit regelmäßig gar nicht von Nöten sein. Die schriftliche Abfassung wird schon aus steuerlichen und buchhalterischen Gründen erforderlich sein. Zudem haben die Parteien ein Interesse daran, durch eine schriftliche Fixierung selbst für Beweisbarkeit und damit Rechtssicherheit zu sorgen. Denn inzwischen ist bei Veräußerungen gewerblicher Immobilien eine umfassende Prüfung der bestehenden Mietverträge durch einen Erwerber im Rahmen einer sog. Due Diligence durchaus üblich. Gemäß § 93 Abs. 1 Satz 1 AktG, § 43 Abs. 1 GmbHG sind die Verantwortlichen eines Unternehmens vor einer Ankaufsentscheidung sogar verpflichtet, das Kaufobjekt umfassend zu prüfen und die Kaufentscheidung sorgfältig vorzubereiten, um die damit verbundenen Risiken zu begrenzen. Unternehmen, deren Geschäftsleitungen gegen diese Sorgfaltspflichten verstößen, sind nicht schutzwürdig.

Hinzu kommt, dass in der heutigen Praxis Grundstückskaufverträge über gewerbliche Immobilien regelmäßig umfassende Garantien oder Gewährleistungen bezüglich der bestehenden Mietverträge enthalten. Denn der Wert einer Immobilie wird in der Regel auf der Basis der vereinbarten Mietverträge und der daraus fließenden Mieten ermittelt. Stellt sich eine solche vertragliche Zusicherung des Verkäufers als falsch heraus, haftet dieser gegenüber dem Käufer auf Schadensersatz. Aus diesem Grund kennt der Erwerber in der Praxis zum Zeitpunkt seiner Ankaufsentscheidung meist die wesentlichen Vertragsgrundlagen der bestehenden Mietverträge im Detail bzw. hat regelmäßig Gelegenheit, diese vom Verkäufer in Erfahrung zu bringen. Auch aus diesem Grunde bedarf es daher nicht mehr eines besonderen verstärkten Erwerberschutzes. Das Problem des Erwerberschutzes kann auf der Ebene kaufvertraglicher Regelungen ohne weiteres gelöst werden.

### **Petitum:**

- Die vorgeschlagene Textform als Ersatz für das Schriftformerfordernis bei Gewerbemietverträgen würde nicht zu einer praxisgerechten Lösung führen, da durch die Einführung der Textform die in der Praxis hauptsächlichen Probleme hinsichtlich

fehlerhafter oder unvollständiger Anlagen und Zusätze nicht ausgeräumt wären. Die aktuelle Regelung zur Schriftformkündigung bei Gewerbemietverträgen sollte ersatzlos gestrichen werden und somit die Verweisung in § 578 BGB auf § 550 BGB entfallen.

## II. Redaktionelle Anpassungen: Artikel 16 (Änderung EGBGB)

In Art. 229 Abs. 1 letzter Satz EGBGB-E sowie in der dazugehörigen Gesetzbegründung findet sich ein Verweis auf einen nicht existenten § 580b BGB-E. Der fehlerhafte Verweis auf § 580b BGB-E sollte gestrichen werden.

### **Petitum:**

- Verweise auf bzw. Ausführungen zum nicht existenten § 580b BGB-E sollten in Art. 229 Abs. 1 EGBGB-E sowie in der Gesetzesbegründung gestrichen werden.

## III. Betriebskostenabrechnungen: Artikel 15 (Änderung BGB, Nr. 5)

Vermieter sollen künftig bei Betriebskostenabrechnungen die entsprechenden Belege ebenfalls digital zur Einsichtnahme bereitstellen können. Hierfür soll ein neu formulierter Absatz 4 des § 556 BGB-E geschaffen werden.

Die Regelung ist zu unterstützen. Denn nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB hat der Vermieter die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Um die Abrechnung sachgerecht zu prüfen und Einwände dagegen vorbereiten zu können, benötigt der Mieter Kenntnis der entsprechenden Belege. Nach ständiger BGH-Rechtsprechung<sup>19</sup> ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter auf sein Verlangen hin Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Originalbelege zu gewähren. Dieses Recht leitet der BGH aus der allgemeinen Regelung in § 259 Abs. 1 Hs. 2 BGB ab. Laut BGH bedeutet dies, dass der Vermieter dem Mieter genau die Belege vorzulegen hat, die ihm auch selbst erteilt worden sind. Diese werden dabei regelmäßig (noch) in Papierform erstellt. Nur wenn der Vermieter von seinen Vertragspartnern selbst ausschließlich digitale Belege erhalte, sind diese als Originalbelege zu behandeln. In Ausnahmefällen schuldet der Vermieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) die Vorlage von analogen Kopien oder Scans der Belege. Den Mietvertragsparteien steht es nach derzeitiger Rechtslage frei, einvernehmlich eine digitale Bereitstellung der Belege beziehungsweise die Einsicht in digitalisierte Belege durch den Mieter zu regeln. Dabei erscheint eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage von Originalbelegen in Papierform vor dem Hintergrund der Digitalisierung in fast allen Lebensbereichen nicht mehr zeitgemäß und ressourceneffizient. Dies gilt insbesondere, wenn der Vermieter seine Verwaltungsorganisation auf ein papierloses Büro ausrichten möchte. In § 556 Abs. 4 Satz 1 BGB-E wird daher zunächst das Recht des Mieters auf Einsicht in die der Abrechnung

---

<sup>19</sup> Zuletzt Urteil vom 15. Dezember 2021, Aktenzeichen VIII ZR 66/20.

zugrundeliegenden Belege kodifiziert. Darauf aufbauend wird der Vermieter gemäß Satz 2 berechtigt, Belege in digitaler Form bereitzustellen. Hat der Vermieter die Belege bereits in digitaler Form erhalten, greift Satz 1, wonach er verpflichtet ist, dem Mieter die Belege in dieser Form zur Verfügung zu stellen. Zur Bereitstellung analoger Fotokopien bleibt der Vermieter wie bisher nur nach Vereinbarung mit dem Mieter berechtigt.

Die Digitalisierung soll durch diese Maßnahme als zeitgemäße und ressourcenschonende Bereitstellung von Belegen gegenüber anderen Formen gefördert werden. Da Satz 2 dem Vermieter die Option der Bereitstellung von Belegen in digitaler Form einräumt, ihn jedoch hierzu nicht verpflichtet, bleibt die Vorlage von Papier-Unterlagen weiterhin möglich. Mithin werden auch die Interessen der Mieter gewahrt, denen der technische Zugang fehlt, da die Einsichtnahme in digitale Belege in der Regel am Geschäftssitz des Vermieters möglich bleibt. Die Option die Belege in digitaler Form bereitzustellen, bietet das für den über einen Zugang zu Emails oder einen Datenraum verfügenden Mieter den Vorteil, dass er zeitlich und gegebenenfalls auch örtlich flexibel Einsicht in die Belege nehmen kann. So spart er Kosten und Zeit, da er sich nicht mehr in die Räume des Vermieters begeben muss. Er hat durch die Weiterleitung der Belege die Möglichkeit, schneller und einfacher als bisher fachlichen Rat zur Überprüfung der Nebenkosten einzuholen.

Mithin wird die Transparenz der Nebenkostenabrechnungen durch die vereinfachte Kenntnisnahme der Belege insgesamt deutlich erhöht. Diejenigen Mieter, denen die technischen Vorrichtungen oder digitalen Kompetenzen fehlen, bleiben ebenfalls berücksichtigt, da die Einsichtnahme in digitale Belege in der Regel am Geschäftssitz des Vermieters möglich bleibt. Denn die Regelung enthält keine Vorgaben dazu, wie die Bereitstellung zu erfolgen hat. Kann dem Mieter aufgrund der Entfernung zum Geschäftssitz des Vermieters die Einsichtnahme in digitale Belege nicht zugemutet werden, bleibt es bei den bisherigen Grundsätzen, die nach der Rechtsprechung für die Übermittlung von Belegkopien aufgestellt worden sind.<sup>20</sup>

Die digitale Bereitstellung von Belegen erhöht die Ressourceneffizienz und die Förderung der Nachhaltigkeitsziele. Gleichzeitig werden Abläufe vereinfacht und verschlankt, ohne dabei notwendige Schutzstandards zu missachten. Die im Rahmen des BEG IV geplante Möglichkeit der digitalen Bereitstellung der Betriebskostenabrechnung hat das Potenzial, das Digitalisierungsvorhaben der Bundesregierung einerseits entscheidend voranzutreiben und andererseits sowohl Ressourcen als auch Zeit auf beiden Seiten zu sparen.

#### **Petitum:**

- Der ZIA befürwortet die Digitalisierung der Betriebskostenabrechnungen, da diese sowohl im Alltag von Unternehmen als auch von Bürgerinnen und Bürgern zu spürbaren Entlastungen führen wird.

---

<sup>20</sup> Vergleiche Urteil des BGH vom 8. März 2006, Aktenzeichen VIII ZR 78/05.

#### IV. Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege: Artikel 1 (Änderung HGB)

Durch die Verkürzung von Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht sollen Unternehmen und Verwaltung von unnötiger Bürokratie entlastet werden. Durch Änderungen des Handelsgesetzbuches, der Abgabenordnung und des Umsatzsteuergesetzes sollen dabei die Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht einheitlich von zehn auf acht Jahre verkürzt werden. Im Rahmen dessen wird auch die Aufbewahrungsfrist des § 257 Abs. 4 HGB angepasst.

Aus steuerlicher Sicht ist jedoch weiterhin zu berücksichtigen, dass sich die Aufbewahrungsfristen gem. § 147 Abs. 3 Satz 5 AO-E, für die Unterlagen der Veranlagungszeiträume deren Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist, verlängert. Die Unterlagen dieser Zeiträume müssen aufgrund der steuerlichen Bestimmungen, so lange aufbewahrt werden, bis die Festsetzungsfrist abgelaufen ist. Ist der Ablauf der Festsetzungsfrist beispielsweise aufgrund von Betriebsprüfungen oder Rechtsbehelfsverfahren gehemmt, so müssen alle Unterlagen weiterhin aufbewahrt werden, unabhängig davon, ob diese mit den im Rahmen der Betriebsprüfung als strittig angesehenen Punkten in Zusammenhang stehen oder nicht. Da Großbetriebe gem. § 4 Abs. 2 BpO anschlussgeprüft werden, wird hier regelmäßig eine Verkürzung der Aufbewahrungsfristen nicht anwendbar sein, da die Rechtsbehelfsverfahren um strittige Punkte bereits derzeit den Ablauf der Aufbewahrungsfrist hemmen. Mithin besteht die Gefahr, dass die geplanten Verkürzungen bei diesen Betrieben zu keinen großen spürbaren Entlastungen führen. Bei diesen Unternehmen wäre jedoch gerade aufgrund der Größe und der Menge an Unterlagen, das größte Entlastungspotential zu erwarten und wünschenswert. Trotz der Betriebsprüfungsbeschleunigung, die durch EU-Richtlinie 2021/514 vom 22. März 2021 ebenfalls geplant ist und die Betriebsprüfungen deutlich beschleunigen soll, wird es voraussichtlich auch zukünftig Betriebsprüfungen und Rechtsbehelfsverfahren geben, die den neuen acht Jahreszeitraum übersteigen werden. Insofern bleibt abzuwarten, inwiefern die Beschleunigungsmechanismen der Betriebsprüfungen in der Praxis tatsächlich zu einer Verkürzung der Dauer der Betriebsprüfung führt. Somit wäre es begrüßenswert, dass eine Möglichkeit geschaffen wird, Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege und Dokumente zu verkürzen, wenn und soweit diese unstrittige oder bereits abschließend geprüfte Sachverhalte betreffen. Dass diese Sachverhalte abschließend geprüft sind und die Aufbewahrung der entsprechenden Dokumente nicht mehr notwendig ist, könnte beispielsweise in einem Teilabschlussbescheid nach § 180 Abs. 1a AO festgehalten werden. Dadurch könnten Entlastungen und Kapazitätsfreisetzung realisiert werden, die nach der derzeitigen Planung nicht möglich wären. Mithin müssten nur Unterlagen aufbewahrt werden, deren Beurteilung strittig ist bzw. die für das Rechtsbehelfsverfahren konkret relevant sind.

Zu einer weiteren umfassenden Entlastung und Entbürokratisierung würde zusätzlich ein Verzicht auf die Papierform im Rahmen der Aufbewahrungspflicht des Kaufmanns hinsichtlich aller Unterlagen führen. Aktuell sind unter anderem die Jahresabschlüsse durch den § 257

Abs. 3 HGB von der digitalen Aufbewahrungsmöglichkeit ausgeschlossen. Anders als der Abs. 4, bleibt der Abs. 3 des § 257 HGB von den geplanten gesetzlichen Änderungen unberührt. Dabei erscheint die Pflicht der Aufbewahrung der Jahresabschlüsse in Papierform nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere im Zuge der umfassenden Förderung des digitalen Wandels, erscheint es nicht sinnvoll, hinsichtlich aller in § 257 Abs. 1 HGB aufgeführten Unterlagen eine digitale Aufbewahrung zuzulassen und sich im gleichen Zuge einer Digitalisierung der Jahresabschlüsse zu entziehen. Der Gesetzgeber sollte mit entsprechenden Erleichterungen reagieren. Dabei stellt Bürokratieabbau grundsätzlich eine Daueraufgabe eines jeden staatlichen Handelns dar. Dennoch ist in Zeiten multipler Krisen, stockender Konjunktur und angespannter Haushaltsslagen die Beseitigung überflüssiger Bürokratie besonders dringend.

**Petita:**

- Es wäre wünschenswert, dass auch für Großbetriebe die Möglichkeit geschaffen wird, die Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege und Dokumente zu verkürzen, da nur so eine ganzheitliche Beurteilung der Aufbewahrungsfristen erfolgen kann.
- Es sollte zudem ergänzend der § 257 Abs. 3 HGB derart angepasst werden, dass auch Jahresabschlüsse nicht mehr ausschließlich in Papierform aufzubewahren sind.

## **V. Abschaffung der Hotelmeldepflicht: Artikel 6 (Änderung des Bundesmeldegesetzes)**

Wir befürworten die geplante Abschaffung des Meldescheins in der Hotellerie, wie ihn § 29 des Bundesmeldegesetz (BMG), vorsieht. Bislang sind waren Hotels und Pensionen verpflichtet, von allen Besuchern Meldescheine ausfüllen zu lassen und diese ein Jahr lang aufzubewahren, damit die Strafverfolgungsbehörden bei Bedarf darauf zugreifen können. Für Gäste mit deutscher Staatsangehörigkeit soll diese Ausfüllpflicht in Zukunft nun nicht mehr gelten.

Der Wegfall dieser Meldezettel führt zu einer schnellen und spürbaren Entlastung von Unternehmen und dem Wegfall einer bürokratischen Verpflichtung, dessen Sinn und Zweck sich den Unternehmen aus dem Gastgewerbe oftmals nicht erschließt. Neben der Beherbergungswirtschaft werden auch alle betroffenen Übernachtungsgäste entlastet.

Allerdings bleibt die Hotelmeldepflicht bezüglich inländischer Geschäftsreisenden mit ausländischem Pass und Touristen aus anderen Ländern nach dem aktuellen Stand des BEG IV bestehen. Der Gesetzgeber begründet dies in der Vorgabe des Art. 45 des Schengener Durchführungsübereinkommens (SDÜ), welcher vorsieht sieht, dass beherbergte Ausländer, einschließlich der Angehörigen anderer Vertragsparteien sowie anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften, grundsätzlich einer Hotelmeldepflicht unterliegen.

### **Petitum:**

- Die Abschaffung des Meldescheins in der Hotellerie sollte nicht nur für Deutsche, sondern vollständig erfolgen.

## **VI. Meldepflichten**

Wir regen an, die administrativen Belastungen im Bereich der Mitteilungsverpflichtungen grenzüberschreitender Steuergestaltungen zu minimieren. Es werden vielfach immer die gleichen Sachverhalte gemeldet, über die die Finanzverwaltung nun ausreichend informiert sein sollte. Derartige Meldungen verursachen nicht nur bei den Unternehmen, sondern auch bei der Finanzverwaltung einen erheblichen Aufwand. Der Gesetzgeber kennt nun die relevanten Sachverhalte und kann hieraus entsprechende Schlüsse ziehen. Daher sollten bekannte Sachverhalte nicht weiter zu melden sein.

### **Petitum:**

- Das BMF sollte typische Fallgestaltungen, die nicht mehr zu melden sind, in eine Anlage zum BMF-Schreiben vom 23. Januar 2023 aufnehmen, was in der AO entsprechend ergänzt werden sollte.

## **VII. Verrechnungspreisdokumentation**

Mit dem DAC7-Umsetzungsgesetz wurde die Neuregelung in § 90 Abs. 4 Satz 2 und 3 AO (anzuwenden ab VZ 2025) eingeführt, wonach innerhalb von 30 Tagen sämtliche Verrechnungspreisaufzeichnungen nach Bekanntgabe der Prüfungsanordnung vorzulegen sind.

Die Pflicht zur Vorlage ist undifferenziert und betrifft jede Außenprüfung unabhängig von Umfang und Schwerpunkt. Es kommt also nicht auf das konkrete behördliche Verlangen an. Automatisch mit Erlass der Prüfungsanordnung sind die umfangreichen Unterlagen vorzulegen. Trotzdem kann die Behörde gem. § 90 Abs. 4 Satz 1 AO weiter die Vorlage separat verlangen.

### **Petitum:**

- Die enge Frist des § 90 Abs. 4 Satz 3 AO sollte deutlich verlängert werden. Denkbar wäre auch eine gestaffelte Vorlagepflicht in Abhängigkeit von der Größenordnung der Transaktionen / des Unternehmens und eine Beschränkung der Vorlagepflicht allein auf die Sachverhaltsdokumentation.

## Ansprechpartner

### MEHR ZUM THEMA STEUERN

#### Torsten Labetzki, LL.M.

Mitglied der Geschäftsleitung &  
Abteilungsleiter Recht und Steuern  
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13  
Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68  
E-Mail: [torsten.labetzki@zia-deutschland.de](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)



#### Dr. Martin Lange, LL.M.

Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Senior Referent Steuern  
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 48  
Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49  
E-Mail: [martin.lange@zia-deutschland.de](mailto:martin.lange@zia-deutschland.de)

### MEHR ZUM THEMA RECHT

#### Maximilian Stephan

Referent Recht und Justiziar  
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 27  
Mobil: + 49 (0)160 / 93 10 92 65  
E-Mail: [maximilian.stephan@zia-deutschland.de](mailto:maximilian.stephan@zia-deutschland.de)



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeerverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

#### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

**Hauptstadtbüro**  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)  
Website: <https://zia-deutschland.de>

**Europabüro**  
3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)  
EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)