

Mietrechtsreform – Neuerungen im Gewerberaummietrecht?

Durch die am 01.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform hat das Wohnraummietrecht beachtliche Änderungen erfahren. Die Änderungen der Geschäftsraummieta führen dagegen ein Schattendasein. Trotzdem sollen sie nicht unerwähnt bleiben. Die darzustellenden Neuregelungen gelten grundsätzlich mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung.

Mietsicherheit

Beim Vermieterwechsel haftet auch der Erwerber der Mietsache auf Rückzahlung der Kautions unabhängig davon, ob er sie erhalten hat. Darüber hinaus haftet der frühere Vermieter gegenüber dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions, wenn der Mieter zunächst den Erwerber erfolglos in Anspruch genommen hat.

Das Risiko des Verlustes der Kautions wird damit auf die Ebene Erwerber und früherer Vermieter übertragen.

Der bisherige Vermieter ist gut beraten, beim Vermieterwechsel seine Rechte zu sichern, wobei jedoch ein vollständiger formularvertraglicher Ausschluß der Haftung des Vermieters auch nach neuer Rechtslage nicht zulässig sein dürfte. Zu denken ist an eine Beschränkung der Haftung mit Zustimmung des Mieters. Eine geeignete Regelung könnte wie folgt aussehen:

"Der Mieter stimmt der alleinigen Haftung eines eventuellen Erwerbers des Mietobjektes für den Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Kautions zu, sofern ihm vom Erwerber des Objektes bestätigt wird, daß die Kautions an ihn ausgehändigt wurde und der Mieter innerhalb von zwei Wochen einer Entlassung des Vermieters aus seiner Haftung nicht widerspricht. Dazu muß der Vermieter den Mieter jedoch auf Beginn der Frist und die Bedeutung des Schweigens hinweisen." (nach Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis, 2001, Rdn. 483)

Es wird damit die Zustimmung des Mieters zur Enthftung des alten Vermieters fingiert. Dies geschieht jedoch nur, wenn der Mieter bei Übergabe der Kautions an den Erwerber auf die Bedeutung seines Schweigens entsprechend hingewiesen wurde.

UWE JAHN
RECHTSANWALT

ARBEITSRECHT
FACHANWALT

WIRTSCHAFTSRECHT
TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT

MEDIZINRECHT
TÄTIGKEITSSCHWERPUNKT

Neumühler Straße 22
19057 Schwerin

Tel 0385 616106
Tel/Fax 0385 612680

e-mail:
ra-jahn@mvnet.de
www.ra-uwe-jahn.de

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Gesetzgeber hat die inhaltlichen Anforderungen an die Modernisierungsankündigung abgesenkt. Der Vermieter muß nur noch den voraussichtlichen Umfang und Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mitteilen. Hier wird die künftige Rechtsprechung aufzeigen, welche geänderten Anforderungen sie an diese Rechtsbegriffe stellt.

Denkbar ist es, auf die Angaben abzustellen, die der Vermieter im Zeitpunkt der Ankündigung dem Mieter machen kann. Bei umfangreichen Baumaßnahmen wird z. B. der Vermieter auf Grund der Planungsunterlagen die Ankündigung konkreter fassen müssen als beim bloßen Einbau von Fenstern.

Die Ankündigungsfrist für Modernisierungsmaßnahmen wurde auf drei Monate erhöht. Die Ankündigung kann statt in Schriftform auch in Textform erfolgen. Der typische Fall für die Textform wird die Versendung einer Email sein.

Die Textform ist gewahrt, wenn eine Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeigneten Weise abgegeben wird, die die Person des Erklärenden angeben und der Abschluß der Erklärung durch die Nachbildung einer Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht ist.

Es genügt also eine Erklärung, aus der die Person des Erklärenden ersichtlich ist und die den Abschluß der Erklärung durch Nachbildung einer Namensunterschrift oder anders (bspw. durch Verwendung der Grußformel) erkennen läßt.

Nunmehr wurde auch ausdrücklich der Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen bei Erhaltungsarbeiten (bspw. Kosten für Reinigung der Mieträume) neben dessen Aufwendungsersatzanspruch bei Modernisierungsarbeiten geregelt. Gleiches gilt für dessen Vorschußanspruch.

Die Neuerungen sind ohne Einschränkung mit Inkrafttreten des Gesetzes anwendbar. Jedoch gilt dies bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nur, wenn die Mitteilung nach dem 31.08.2001 zugeht.

Vorfälligkeit der Miete

Eine monatlich vereinbarte Miete ist bis zum dritten Werktag des Kalendermonats zu entrichten. Diese gesetzliche Regelung gilt nur für Mietverträge, die ab dem 01.09.2000 geschlossen wurden.

Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Sowohl der Erbe des Mieters als auch der Vermieter haben das Recht innerhalb einer Überlegungsfrist von einem Monat nach Kenntnis vom Tod des Mieters das Vertragsverhältnis zu beenden.

Kündigungsfristen

Die Frist für die ordentliche Kündigung und außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Anwendungsfall ist bspw. die eben erwähnte außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters, Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme) beträgt einheitlich drei Monate. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Wichtig !

Zu beachten ist, daß im Gewerberaummietrecht die Vorschriften des BGB anders als im Wohnraummietrecht grundsätzlich nicht zwingend sind. Die Parteien haben die Möglichkeit vertraglich von der gesetzlichen Regelung abzuweichen.

Rechtsanwalt Eiko Sadek

Uwe Jahn
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

© RA Uwe Jahn, Schwerin