

Mietrechtsreformgesetz ändert auch gewerbliches Mietrecht

I. Allgemeine Hinweise

Im Mittelpunkt des am 1. 09. 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetzes steht das Wohnraummietrecht. Das Gesetz hat aber auch Auswirkungen auf das gewerbliche Mietrecht. Grundsätzlich besteht bei der Vermietung gewerblicher Objekte weiterhin unter mietrechtlichen Gesichtspunkten Vertragsfreiheit. Beschränkungen ergeben sich jedoch nach wie vor aus dem AGB-Gesetz. Allerdings kommen wegen der Unterschiedlichkeit der Mietobjekte bei der gewerblichen Vermietung häufiger Individualvereinbarungen in Betracht als bei der Wohnraummiete.

II. Schriftform

Bezüglich der Form des Mietvertrags stellt §550 Abs. 1 BGB n. F. nunmehr eindeutig klar, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, künftig nicht mehr der schriftlichen Form bedarf. Sofern diese Form nicht beachtet wird, ist der Vertrag frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der Überlassung der Mietsache kündbar. Auf Grund der Verweisung in § 578 BGB n. F. auf § 550 BGB n. F. gilt die gesetzliche Regelung auch für die Vermietung von Geschäftsräumen. Eine Klarstellung ist ferner dadurch erfolgt, dass dem Gesetzestext jetzt unmissverständlich entnommen werden kann, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Berechnung der Jahresfrist die Überlassung der Mietsache ist. Es kommt also nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses an. Die Rechtslage nach § 550 n. F. entspricht im Wesentlichen der bisherigen nach § 566 BGB. Die Vorschrift über die Schriftform kann auch in Zukunft nicht durch eine abweichende Vereinbarung der Mietparteien abbedungen werden.

III. Mangel der Mietsache

Haben die Geschäfts- oder Gewerberäume bei der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen

Gebrauch aufhebt, so haftet der Vermieter, ebenso wie bisher, auch dann, wenn ihn kein Verschulden trifft. Es ist jedoch zulässig, die verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel vertraglich auszuschließen. Bei dieser Haftung handelt es sich um eine Garantiehafung, die dem deutschen Schuldrecht fremd ist. Der Haftungsausschluss kann auch durch einen Formarmietvertrag erfolgen (BGH, NJW-RR 1993, 519, 520). Nach herrschender Auffassung ist § 539 BGB über den Ausschluss der Gewährleistungsrechte analog angewendet worden, wenn der Mieter einen Mangel der Mietsache erst nach dem Überlassen der Mietsache erkennt und den vollen Mietzins vorbehaltlos über einen längeren Zeitraum - sechs Monate - weiterzahlt. Daher soll er auch in diesem Fall seine Gewährleistungsrechte verlieren. Fraglich ist, ob diese Ansicht auf Grund des neuen Rechts noch haltbar ist. Folgt man nämlich der Begründung des Gesetzentwurfs, so war bereits nach der bisherigen Rechtslage für eine Analogie kein Raum. Einschlägig soll künftig § 536c BGB n. F. sein, der dem Mieter bei einem Mangel eine unverzügliche Anzeigepflicht auferlegt und bei einer Unterlassung der Anzeige Gewährleistungsrechte ausschließt. Trotz des Ausschlusses der Gewährleistungsrechte bleibt der Anspruch auf Beseitigung des Mangels grundsätzlich bestehen.

IV. Mietminderung

Das Recht der Mietminderung (§ 536 BGB n. F.) wird im Wesentlichen wie bisher in § 537 BGB geregelt. Eine Änderung ist insofern eingetreten, als zur Berechnung der Mietminderung nicht mehr auf die Vorschriften des Kaufrechts (§§ 472, 473 BGB) verwiesen wird. Nach § 536 Abs. 1 BGB n. F. hat der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit der Mietsache zum Gebrauch gemindert ist, nur eine „angemessen herabgesetzte Miete“ zu entrichten. Die Neuregelung entspricht der Praxis, die den Minde-

rungsbetrag regelmäßig in geschätzten Prozentsätzen angibt.

V. Zusicherung einer Größe

Die Vorschrift des § 537 Abs. 2 S 2 BGB entfällt. Danach steht bei der Vermietung eines Grundstücks die Zusicherung einer bestimmten Größe der Zusicherung einer Eigenschaft gleich. Da diese Bestimmung nur klarstellende Bedeutung haben soll, ist eine inhaltliche Änderung mit dem Wegfall nicht verbunden.

VI. Miete und Nebenkosten

Die Vereinbarung der Miete bei der Gewerberaumiete wird durch die Neuregelungen im Mietrechtsreformgesetz nicht beeinflusst. Entsprechendes gilt für die vertraglichen Abreden über die Abrechnung der Nebenkosten.

VII. Fälligkeit der Miete

Entsprechend der bisherigen vertraglichen Praxis bestimmt § 556 b Abs. 1 n. F. abweichend von § 551 BGB, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte - insbesondere des Monats - zu entrichten ist. Bei bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen richtet sich die gesetzliche Zahlungspflicht weiterhin nach § 551 BGB.

VIII. Mietsicherheit

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten betreffen nur die Vermietung von Wohnraum. Da für Geschäfts- und Gewerberäume entsprechende Hinweise im Mietrechtsreformgesetz fehlen, sind die Mietparteien bei diesbezüglichen vertraglichen Abreden frei.

IX. Zeitmietvertrag

Der Abschluss von Zeitmietverhältnissen unterliegt keinen Beschränkungen. Das trifft ebenfalls für die gleichzeitige Vermietung von Wohn- und Gewerberaum zu, sofern das Schwergewicht des Vertrags auf der Ver-

mietung des gewerblichen Teils liegt. Ein Beispiel ist die Überlassung eines großen Büros mit einer kleinen Wohnung.

X. Mietsicherheit und Grundstücksveräußerung

Das Gesetz stellt in § 566a BGB n. F. klar, dass der Mieter eine geleistete Sicherheit auch vom Veräußerer zurückverlangen kann, wenn er sie vom Erwerber wegen zwischenzeitlichen Vermögensverfalls nicht zurückerlangen kann. Die Forthaftung des Veräußerers ist jedoch subsidiär.

XI. Fristlose Kündigung

Die außerordentliche fristlose Kündigung ist in zwei Vorschriften geregelt. Hierbei handelt es sich einmal um die in § 543 BGB n. F. enthaltene Generalklausel, die die zentrale Regelung der Kündigung aus wichtigem Grund ist und zum anderen um § 569 BGB n. F., der eine Spezialvorschrift für Wohnraummietverhältnisse darstellt. Im Einzelnen kann nach § 543 Abs. 1 BGB n. F. jede Partei ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund ist gegeben, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann. Das Verschulden ist keine Voraussetzung für die fristlose Kündigung, sondern nur ein zusätzliches Abwägungskriterium. Wichtige Gründe sind nach § 543 Abs. 2 BGB n. F. insbesondere die Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, die vertragswidrige Nutzung der Mietsache einschließlich der unbefugten Gebrauchsüberlassung an einen Dritten und der Zahlungsverzug. Ein wichtiger Grund ist ferner die Gesundheitsgefährdung, die von einem Geschäfts- oder

Gewerberaum auf Grund seiner Beschaffenheit ausgeht (§§ 578 Abs. 2, 569 Abs. I BGB n. F.)

XII. Erfordernis der Abmahnung

In Anlehnung an § 553 BGB verlangt § 543 Abs.3 BGB n.F. bei der Kündigung wegen einer Vertragsverletzung grundsätzlich eine vorherige Abmahnung. Sie ist jedoch in Ausnahmefällen entbehrlich, so insbesondere, wenn sie keinen Erfolg verspricht.

XIII. Außerordentliche Kündigungsfrist

In den §§ 550a Abs.4, 580a Abs.2 BGB n.F. wird klargestellt, dass bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume die Frist für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist rund sechs Monate beträgt. Dies war bisher zweifelhaft. Die Frist ist u.a. bei der Kündigung wegen Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung, Tod des Mieters und in der Zwangsversteigerung von Bedeutung.

XIV. Beginn der Verjährung

Nach der Begründung des Gesetzes soll die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten sowohl für den Erfüllungsanspruch als auch den Schadensersatzanspruch mit der Rückgabe der Mietsache zu laufen beginnen. Dies ist jedoch der Gesetzesfassung des §548 Abs. I BGB n.F. nicht zu entnehmen, so dass weiterhin die alte Rechtslage gilt, nach der die Verjährungsfrist für den Schadensersatzanspruch erst zu laufen beginnt, wenn der Erfüllungsanspruch gem. § 326 BGB in einen Schadensersatzanspruch umgewandelt ist.

XV. Unterbrechung der Verjährung

Nach § 548 Abs.3 BGB n.F. wird nunmehr die Verjährungsfrist von sechs Monaten durch den Antrag des Vermieters oder Mieters auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens unterbrochen.

XVI. Nutzungsentschädigung

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so stellt § 546a BGB n.F. klar, dass der Vermieter für die Zeit der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen kann, die für vergleichbare Sachen üblich ist. Der Entschädigungsanspruch richtet sich von vornherein danach, welche Miete höher ist.

XVII. Übergangsregelungen

Grundsätzlich findet das neue Recht auch auf gewerbliche Mietverträge Anwendung, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 01. 09. 2001 geschlossen worden sind (Art. 229 § 3 EGBGB n.F.). Beim Tode eines Geschäftsraummieters oder Pächters ist das bisherige Recht (§ 569 Abs. I BGB) anwendbar, wenn der Mieter oder Pächter vor dem Inkrafttreten des Gesetzes gestorben ist (Art. 229 § 3 Abs. I Nr. 5 EGBGB n.F.). Das heißt, in diesem Fall können sowohl der Erbe des Mieters als auch der Vermieter das Mietverhältnis mit sechsmonatiger Frist kündigen. Die Kündigung muss dann abweichend von § 569 Abs. I BGB innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tode des Mieters ausgesprochen werden. Die bisherige Regelung sah vor, dass sie für den ersten Termin erfolgen musste, für den sie zulässig war. Das bedeutete, dass nach herrschender Auffassung dem Vermieter und dem Erben des Mieters nur eine kurze Überlegungsfrist von zwei Wochen nach Kenntnis vom Tode des Mieters eingeräumt wurde.

Dr. Hans-Herbert Gather