

Aktuelles zum gewerblichen Mietrecht

1. Schriftform des Mietvertrages

a)

Im Gegensatz zu Wohnraummietverträgen weisen gewerbliche Mietverträge regelmäßig eine feste Vertragslaufzeit aus, die oftmals 10 Jahre oder mehr beträgt.

Gemäß §§ 550, 578 BGB muss ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr schriftlich abgeschlossen werden, andernfalls der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und grundsätzlich mit den gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden kann.

b)

Besondere Sorgfalt ist deshalb bei Mietvertragsabschluss u. a. auf die Benennung der Vertragsparteien zu legen. So hat der **BGH** zum Beispiel in einer Entscheidung aus dem Monat **November 2009** festgehalten, dass dann, wenn der Mietvertrag für eine Aktiengesellschaft - dort als Mieterin - nur von einem von mehreren Vorstandsmitgliedern ohne Vertreterzusatz unterschrieben wird, die gesetzliche Schriftform nicht gewahrt ist.

2. Betriebskostenabrechnung

a)

Versäumt ein Vermieter im Wohnraummietrecht die Frist zur Abrechnung der Betriebskosten, so ist er gem. § 556 III Satz 3 BGB grundsätzlich mit Nachforderungen ausgeschlossen.

b)

Anders im Gewerberaummietrecht: Nach der Entscheidung des **BGH** vom **Januar 2010** gilt § 556 III BGB nicht für das Gewerberaummietrecht. Versäumt der Gewerberaumvermieter mithin die Abrechnungsfrist, ist er grundsätzlich nicht mit Nachforderungen bei späterer Abrechnung ausgeschlossen.

3. Mieterhöhung

a)

Anders als im Wohnraummietrecht bestehen im Gewerberaummietrecht keine gesetzlichen Bestimmungen zur Mietanpassung.

b)

Bei langfristigen Gewerberaummietverträgen werden daher unterschiedliche Formen der Wertsicherung vereinbart. Üblich ist nicht zuletzt die Vereinbarung einer Gleitklausel, orientiert an dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Nimmt ein Altmietvertrag jedoch auf den mittlerweile nicht mehr fortgeführten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes Bezug, kann nach Auffassung des **BGH**, Urteil aus dem Monat **März 2009** im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland abgestellt werden.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Irina Lindenberger-Lange zur Verfügung.