

ET & CETERA

INFORMATIONEN AUS DER GESETZGEBUNG UND RECHTSPRECHUNG

**Sehr geehrte
Damen und Herren,
liebe Geschäftsfreunde!**

**Die Lage ist ernst aber nicht
hoffnungslos!**

Die schon in unserem letzten Schreiben angekündigte Schuldrechtsreform wird, obwohl bis zum heutigen Tage der endgültige Gesetzestext noch nicht feststeht, am 01.01.2002 in jedem Fall in Kraft treten. Die gesamte deutsche Wirtschaft wird sich darauf einstellen müssen, dass mit der Einführung des Euro als Zahlungsmittel

auch ein völlig neu strukturiertes Kaufrecht in Kraft treten wird.

Eine neue Systematik des Gewährleistungsrechts auch beim Werkvertrag sowie neue Verbraucherschützende Regelungen bringen den Zwang mit sich, die **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** der neuen Gesetzeslage anzupassen.

Jedoch hat die Reform nicht nur Konsequenzen bei der Rechtsanwendung; mit der Verlängerung der gesetzlichen Gewährleistungsfrist von einem halben Jahr auf nun zwei Jahre sowie der Tatsache, dass der Verkäufer bei Verträgen mit Verbrauchern bis zu einem Zeitraum von sechs

Monaten nach Übergabe der Kaufsache beweisen muss, dass die Kaufsache frei von Mängeln ist, wächst auch das **kaufmännische Risiko** von Verkäufern und Herstellern, was letztendlich nicht ohne wirtschaftliche Konsequenz bleiben kann und zu einer Verteuerung der Waren führen muss.



**ET CETERA
OKTOBER 2001**

**AN AUSGEWÄHLTE
MANDANTEN**

DIE SCHULDRECHTSREFORM

DIE SCHULDRECHTSREFORM

Insbesondere das Schuldrechtsreformgesetz, welches am 01.01.2002 in Kraft treten soll und für Verbraucher wie für Geschäftsleute gleichermaßen grundlegende Veränderungen bringen wird, veranlasst uns nun auch diese Möglichkeit der Mandanteninformation wahrzunehmen.

Im Rahmen der europäischen Integration ist die Bundesrepublik gezwungen, bis Ende des Jahres die EU-Verbrauchsgüterkaufrichtlinie umzusetzen. Der Regierungsentwurf wurde am 09.05.2001 im Bundeskabinett beschlossen.

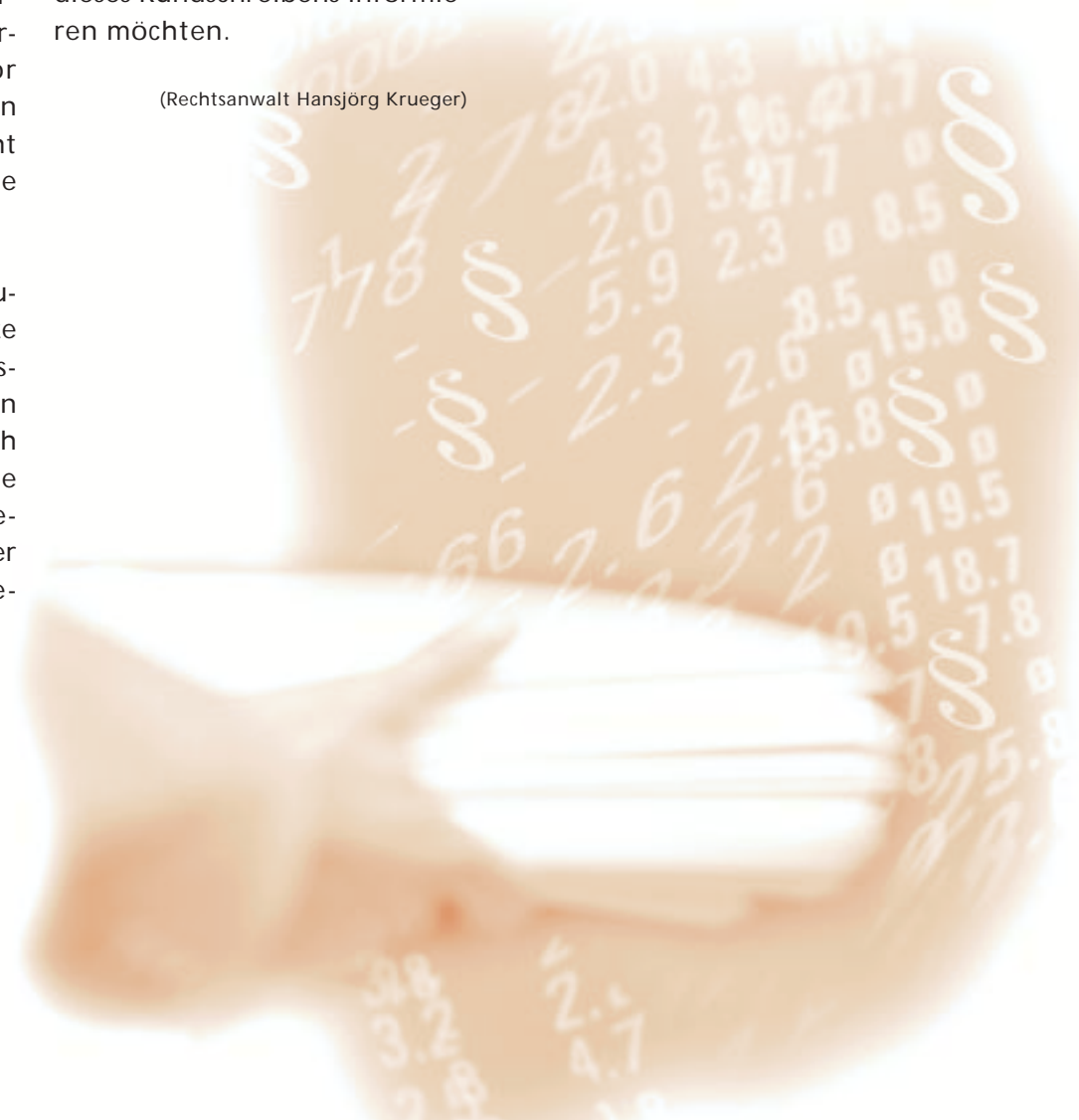
Die Gesetzesreform bringt tiefgreifende Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, vor allem im Recht der allgemeinen Leistungsstörung, im Kaufrecht und Werksvertragsrecht sowie im Verjährungsrecht.

Des weiteren sollen die verbraucher-schützenden Nebengesetze wie z.B. das Haustürwiderrufgesetz und das AGB-Gesetz in das Bürgerliche Gesetzbuch implementiert werden, wie dies schon beim Fernabfragegesetz durch die Einführung der §§ 361 a und 361 b BGB geschehen ist.

Diese Änderungen dienen gerade dazu die Rechte des Verbrauchers weiter zu schützen, auf der anderen Seite ist dieses Gesetz Anlass dazu, allgemeine Geschäftsbedingungen eingehend zu überprüfen, ob sie mit dem neuen Gesetz in Einklang stehen, da sonst Gefahr besteht, dass zentrale Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen im Rahmen der Reform unwirksam werden.

Mit dem Mietrechtsreformgesetz, welches schon am 01.09.2001 in Kraft treten soll, hat der Gesetzgeber gleichsam vorab grundlegende Änderungen im Mietrecht vorgenommen, über deren wichtigste Neuregelungen wir im Rahmen dieses Rundschreibens informieren möchten.

(Rechtsanwalt Hansjörg Krueger)



MIETRECHTSREFORMGESETZ

I. Wesentliche Änderungen im allgemeinen Teil des BGB

- Erleichterungen der Formvorschriften durch neu eingeführten § 126 b BGB, künftig ersetzt eine sogenannte »Textform« die Schriftform im Mietrecht immer dann, wenn es auf die besondere Warnfunktion nicht ankommt. Eine Unterschrift ist entbehrlich. Ein Beispiel neben vielen hierfür ist die Mieterhöhungserklärung.

Die Textformvoraussetzung wird künftig beispielweise durch Telefax, Telex und Email gewahrt.

II. Wesentliche Änderungen im besonderen Teil des BGB

1. Mietsicherheit

Bei einer Barkaution können künftig auch andere Anlageformen als eine Spareinlage vereinbart werden (z.B. Anlage in Aktien bzw. Festgelder).

2. Barrierefreiheit

- Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die für eine

behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, soweit der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat.

- Interessenabwägung zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters.
- Anspruch des Vermieters auf angemessene Sicherheitsleistung für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

3. Mieterhöhung

- a) einvernehmliche Mieterhöhungen
- Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung ist nach der Neuregelung nicht mehr möglich.

b) Staffelmiete

- künftig sind Staffelmietvereinbarungen auch mit Laufzeiten von über 10 Jahren möglich.
- Kündigungsrecht des Mieters höchstens für 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.

c) Indexmiete

- Mindestlaufzeit für indexierte Mietverträge künftig abge-

abgeschafft.

- Beschränkung des Indexes auf den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik.
- § 4 Preisklauselverordnung wurde durch die Mietrechtsreform nicht geändert. Daher ausnahmsweise im Wohnraummietrecht weitergehende Vertragsfreiheiten als im Gewerberaummietrecht.

d) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- Neue Sperrfrist: **15 Monate**
- Neue Kappungsgrenze: 20 %
- Erhöhungsbegehren künftig auch in »Textform« § 126 BGB NF
- Begründung durch Bezugnahme auf »qualifizierten Mietspiegel und Mietdatenbank«
- Sofern in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel existiert, muss der Vermieter künftig unabhängig vom Begründungsmittel im Erhöhungsverlangen immer auf die Werte des qualifizierten Mietspiegels hinweisen.



e) Modernisierungsmieterhöhung

■ künftig auch bei Stromeinsparmaßnahmen möglich

■ Mitteilung 3 Monate vor Beginn der Maßnahme

■ Inhaltliche Anforderungen an Ankündigungsschreiben gesenkt

■ Erweiterung des privilegierten Personenkreises bei Interessenabwägung

■ Mieterhöhung wirkt erst mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erklärung

f) Klagefrist

■ Klagefrist beträgt künftig 3 Monate

4. Betriebskostenabrechnung

a) Ausschlussfrist für Vermieter

Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums

■ Einwendungsausschluss für Mieter: 12 Monate nach Zugang der Abrechnung

■ Anhebung von Pauschalen künftig nur bei vertraglichem Vorbehalt möglich.

■ Umstellung der Abrechnungsmaßstäbe durch Erklärung künftig möglich

5. Kündigung

■ Kündigungsfrist für Mieter immer 3 Monate

■ Kündigungsfristen für den Vermieter verlängern sich nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils 3 Monate

■ Privilegierter Personenkreis beim Tod des Mieters erweitert

■ Beim Tod des Mieters und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Erben sind sowohl Erbe als auch Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen

■ Neueinführung der außerordentlichen Kündigung

6. Verjährung

Selbstständiges Beweisverfahren unterbricht künftig die Verjährung

■ Verjährungsunterbrechung gilt für **sämtliche** Ersatzansprüche

Das Mietrecht wurde durch die Änderungen weitgehend neu gefasst. Die Ausführungen in diesem Schreiben können lediglich einen kurzen Überblick für die Änderungen bieten.

Für umfassende Informationen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

(Rechtsanwalt Andreas Hubert)

BRANZ & KOLLEGEN

A N W A L T S K A N Z L E I

Rechtsanwälte und Steuerberater