

Gewerbliches Mietrecht

Bedeutung und Besonderheiten

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung, da er mit dem Verlust des Gewerberaums Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Einen besonderen gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. So gelten weder der auf Wohnraum anwendbare Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573 ff. Bürgerliches Gesetzbuch = BGB) noch die Sozialklausel (§§ 574 ff. BGB) noch die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe. Ferner entfällt der spezielle Räumungsschutz für Mietraum. Umso mehr kommt der Gestaltung des Gewerberaummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Anwendungsbereich

Die folgenden Erläuterungen sind dazu bestimmt, Mietern und Vermietern eine Orientierungshilfe zu bieten. Sie gelten für Geschäftsräume, das heißt für Räume, die nach dem Zweck des Vertrags zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen, Zwecken angemietet werden. Hiernach sind Geschäftsräume zum Beispiel Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen, Projektion von Filmen usw. von dem Geschäftsinhaber benutzt werden. Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen ist daher die Zweckbestimmung des Vertrags. Bei Mischmietverhältnissen kommt es auf die überwiegende Nutzungsart an. Ein Schwergewicht des Geschäftszwecks ist dann anzunehmen, wenn der Mieter ohne die geschäftlich genutzten Räume seiner Berufstätigkeit oder den Erwerb seines Lebensunterhalts nicht nachgehen kann.

Form des Mietvertrags

Um einen wirksamen Mietvertrag abzuschließen, müssen sich die Vertragsparteien zumindest über den wesentlichen Inhalt einigen, das heißt die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache gegen Entgelt für eine bestimmte Mietdauer verabreden. Ein Mietvertrag über Geschäftsräume kann auch mündlich geschlossen werden. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, der Schriftform. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar. Auch soweit eine Schriftform nicht notwendig ist, empfiehlt sich aber aus Beweisgründen auf jeden Fall der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.

- Mietgegenstand** Das Gewerberaummietobjekt muss nach Lage und Umfang genau beschrieben werden. Neben der genauen Ortsangabe ist des Weiteren die Aufzählung der einzelnen Baulichkeiten, die Gegenstand des Mietvertrages sein sollen, der Mieträume innerhalb des Gebäudes und der vermieteten Freiflächen, Pkw-Abstellplätze, Reklameflächen usw. erforderlich. Da teilweise die Miete nicht in einer Summe, sondern zu einem Quadratmeter-Mietzins angegeben wird, empfiehlt es sich, die Art und Weise der Berechnung der Quadratmeterzahl zu bestimmen und vor Mietbeginn gemeinsam die Vermessung der Mietflächen vorzunehmen.
- Vertragszweck** Ein Gewerberaummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich ist und den behördlichen Auflagen entspricht. Hier ist nicht nur an Umweltschutzmaßnahmen gegen Lärm, Erschütterung und Luftverschmutzung zu denken. Auch der ungehinderte Zugang und die Statik der gemieteten Räume müssen für die gewerblichen Zwecke geeignet sein. Hierbei ist zu beachten, dass der Vermieter grundsätzlich dafür einstehen muss, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind.
- Mietzeit** Den Parteien steht es frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Wenn schon vorausgesehen werden kann, wie lange das Mietobjekt vom Mieter benötigt werden wird, ist die Vereinbarung einer Festmietzeit zweckmäßig. Es empfiehlt sich jedoch, in allen Fällen eines befristeten Mietverhältnisses eine Verlängerungsklausel vorzusehen, wonach sich das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitspanne verlängert, wenn es nicht zum Ablauf der Mietzeit von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.
- Gewerberaummietverträge, die eine Optionsklausel enthalten, gewähren dagegen dem Mieter einseitig die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch Erklärung (Schriftform) gegenüber dem Vermieter zu verlängern. Übt er dieses Recht nicht aus, endet der Vertrag mit dem vereinbarten Zeitablauf.
- Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, das heißt nur mit einer Frist von rund 6 Monaten zulässig (§ 580a Abs. 2 BGB). Die Parteien können jedoch abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können insbesondere von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren.
- Aus wichtigem Grund ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte beispielhaft in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtiger Grund für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags sind allgemein Umstände anzusehen, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Bestimmte „wichtige Gründe“, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, normiert das Gesetz, zum Beispiel den vertragswidrigen Gebrauch, den schuldhaften Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Ver-

tragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder eine Gesundheitsgefährdung bei seiner Benutzung. Die Beendigung einer gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen jedoch grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, um das Mietverhältnis zu kündigen.

Falls der Mieter aus den gemieteten Räumen vor Beendigung des Mietverhältnisses auszieht, bleibt er weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet. Er sollte sich für diesen Fall die Benennung eines oder mehrerer Nachmieter vorbehalten. Die Verpflichtung des Vermieters, den ihm vorgeschlagenen Nachmieter anzunehmen, sollte vertraglich festgelegt werden. Der Vermieter kann diese Verpflichtung jedoch dahin einschränken, dass er beim Vorliegen wichtiger Gründe einen Nachmieter auch ablehnen darf.

Für die Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages gelten keine besonderen Formvorschriften. Aus Beweisgründen sollte eine Kündigung jedoch möglichst schriftlich erfolgen.

Mietzins

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine Mietwucherverbot begrenzt. Deshalb sollten ortsübliche Vergleichsmieten Maßstab für den geforderten Mietzins sein.

Gezahlt wird der Mietzins in monatlichen Beträgen, jeweils zu Beginn eines Monats im Voraus. Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn im Vertrag wird etwas anderes geregelt. Die Berechnungsgrundlage ist meist der Quadratmeterpreis (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft berechnet werden). Bei Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich, die Kosten im Mietvertrag im Einzelnen gesondert aufzuführen. Sicherheit erreicht man nur, wenn alle Nebenkosten und ein Verteilerschlüssel zur Umlage auf die einzelnen Mieter des Objekts aufgeführt sind. Als wesentliche Betriebskosten gelten die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Kosten für den Betrieb von Fahrstühlen, die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Kosten der Hausreinigung und Beleuchtung, die Kosten für die Schornsteinreinigung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage und die Kosten für den Hauswart.

Die Nebenkosten sind erst fällig, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters vorliegt. Hierzu gehören mindestens eine Auflistung aller entstandenen Kosten mit Angabe der Kostenverursachung, die Mitteilung der Verbrauchsmenge (soweit nach Verbrauch abgerechnet wird), die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, aus dem sich der Anteil des Mieters errechnet, sowie der Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Bei Geschäftsraummiets ist es generell üblich, dass zwischen den Parteien eine Kautionsvereinbarung erfolgt. Anders als im privaten Mietrecht ist der Vermieter frei in der Festlegung der Kautionshöhe. Sie kann also auch die Summe von drei Monatsmieten übersteigen. Eine Kautionsvereinbarung ist vom Vermieter zugunsten des Mieters angemessen zu

verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz.

Mietanpassung

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Vermieter daran interessiert, dass der Mietzins dem Geldwert angepasst wird. Für die Anpassung des Mietzinses während der Laufzeit des Gewerberaummietvertrages gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Dies bedeutet: Wurde nichts dergleichen vereinbart, kann der Vermieter den Mietzins nicht einfach erhöhen. Die Vertragsparteien können aber bereits bei Vertragsabschluss vereinbaren, dass der Mietzins während der Vertragslaufzeit unter bestimmten Bedingungen erhöht werden kann.

Denkbar ist zum Beispiel die Fixierung einer Staffelmiete, bei der Zeitpunkt und Erhöhung der Miete von vornherein genau festgelegt sind. Eine weitere Möglichkeit ist die Vereinbarung einer Anpassungsklausel, die eine Mieterhöhung an den amtlich festgelegten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Indexmietvertrag) knüpft. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins automatisch in dem Verhältnis, in dem sich der Index nach oben oder unten verändert, angepasst wird.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 e) Preisklauselgesetz (PreisklG) sind solche Klauseln, die eine automatische Änderung des Mietzinses vorsehen, nur zulässig, wenn der Mietzins an den Verbraucherpreisindex für Deutschland angebunden ist und der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf eine ordentliche Kündigung verzichtet bzw. der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

Mängel der Mietsache

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach angemessen zu mindern, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem Fehler behaftet sind, der die vertragsgemäße Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietzinsminderung. Außer einem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Voraussetzung ist, dass der Fehler bereits bei Abschluss des Vertrags vorhanden ist oder später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht, oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug gerät. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben den unmittelbaren Sachschäden auch Begleitschäden, wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten usw. Im Falle des Verzugs des Vermieters kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwandsersatz verlangen.

**Instandhaltung
bzw. Instandsetzung
des
Mietobjekts**

Auch der Zustand der Räume, in welchem der Mieter diese während der Laufzeit des Vertrages zu halten und nach Vertragsende zurückzugeben hat, bedarf der Vereinbarung.

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Wenn von dieser Regelung abgewichen werden soll, muss dies im Vertrag ausdrücklich festgelegt werden.

Diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten können dem Mieter formularmäßig ohne Betragsbegrenzung auferlegt werden, wenn sie durch den Mietgebrauch veranlasst sind, im Risikobereich des Mieters liegen und sich auf den inneren Zustand des bei Vertragsbeginn einwandfreien Mietobjektes beschränken (zum Beispiel Erneuerung der Teppichböden). An gemeinschaftlich genutzten Gegenständen (zum Beispiel Fahrstuhl) kann die anteilige Erhaltungslast („ohne Dach und Fach“) bis zu max. 10% der Jahresmiete auf den Mieter umgelegt werden.

Die sogenannten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen etc.) gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese Verpflichtung im üblichen und angemessenen Rahmen hält. Wie im Wohnraummietrecht sind Formulklauseln mit starrem Fristenplan (zum Beispiel „Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen“) auch in einem gewerblichen Mietvertrag unzulässig. Das gleiche gilt auch für Endrenovierungsklauseln.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben sind. Ob der Mietvertrag noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustands der Mieträume enthalten soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleib und die Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung. Die Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, je nachdem, ob der Mieter bei Einzug die Räume renoviert oder unrenoviert übernommen hat. Bei größeren Mietobjekten empfiehlt es sich, über die Rückgabe des Mietobjekts ein Rückgabeprotokoll anzufertigen.

Schutz vor Konkurrenz

Jeder Mieter genießt einen sogenannten Konkurrenzschutz. Dies bedeutet, der Vermieter darf in der Regel keine Räume in demselben Objekt an Unternehmen mit dem gleichen Hauptsortiment (das dem Geschäft sein „Gepräge“ gibt) vermieten. Räumlich erstreckt sich die Schutzverpflichtung jedoch nur auf die in unmittelbarer Nachbarschaft des Mieters gelegenen Mietobjekte des Vermieters. Der Konkurrenzschutz gilt auch, falls er nicht explizit im Vertrag vereinbart wurde. Er kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

Stand: August 2016

Hinweis:

Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der IHK Trier für ihre Mitgliedsunternehmen. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die nur erste Hinweise enthält und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Eine anwaltliche Beratung im Einzelfall kann dadurch nicht ersetzt werden. Obwohl dieses Merkblatt mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Herausgegeben von der Industrie- und Handelskammer Trier.

Geschäftsfeld Recht und Beitrag**Geschäftsbereich Zentrale Dienste und Recht**

Jennifer Schöpf

06 51/ 97 77-4 11

[mailto: schoepf@trier.ihk.de](mailto:schoepf@trier.ihk.de)

Simon Adams

06 51/ 97 77-4 03

[mailto: adams@trier.ihk.de](mailto:adams@trier.ihk.de)