

Hinweise zum Abschluss eines gewerblichen Mietvertrags

„Trau schau wem“- Eigentum und Vertretungsberechtigung

Um keine unliebsamen Überraschungen zu erleben, sollten die Vertragsparteien sich vor Vertragsabschluß „ausweisen“: Der Vermieter sollte seine Eigentümerstellung, etwa mittels Grundbuchauszug, belegen können und ein in Vertretung des Vermieters auftretender Dritter (Hausverwalter, Verwaltungsgesellschaft) sollte sich durch schriftliche Vollmacht legitimieren. In der Praxis sind bezüglich des Eigentums an den Mieträumen ausdrückliche vertragliche Zusicherungen üblich.

Vertragsparteien können im übrigen natürliche und/oder juristische Personen sein.

Durch das Mietrechtsreformgesetz, das zum 01.09.2001 in Kraft getreten ist, ergeben sich kleinere Änderungen im Bereich des gewerblichen Mietvertrags.

Für bisherige Verträge gilt ab Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes grundsätzlich das neue Recht. Ausnahmen sind in Art. 229 § 3 EGBGB geregelt.

Vertrag schriftlich aufsetzen

Anders als bei einer GmbH-Gründung oder einem Grundstückskauf, bei denen strengste Formalien zu beachten sind, kommt ein verbindlicher Mietvertrag bereits durch mündliche Vereinbarung zustande. Von lediglich mündlichen Absprachen ist aber dringend abzuraten, da das gesprochene und damit flüchtige Wort später kaum bzw. kaum korrekt zu belegen ist.

Von besonderer Wichtigkeit ist die Schriftform für Verträge mit Laufzeiten von über einem Jahr, der weitaus häufigste Fall bei Vertragsabschlüssen. Werden längerfristige Verträge nicht schriftlich aufgesetzt, ist die vereinbarte feste Gültigkeitsdauer - unerlässliche Basis für durchweg hohe Anlaufinvestitionen in Ausstattung oder Ladeneinrichtung - gefährdet. Zwar gilt der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen, jedoch kann er gekündigt werden. Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache zulässig, ansonsten gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen zur ordentlichen Kündigung.

Der Formzwang ergreift grundsätzlich jede Änderung und jede Verlängerung des Mietvertrags sowie jede Aufhebung oder Beschränkung von Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrag. Formfrei sind ausnahmsweise unwesentliche Nebenabreden.

Schriftlich bedeutet im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs, dass ein geschriebener oder gedruckter Text (Bsp.: Muster- oder Formularvertrag) per eigenhändiger Unterschrift der Vertragsparteien „abgesegnet“ wird. Besteht das Vertragsdokument aus mehreren Seiten, brauchen diese zwar nicht alle gesondert abgezeichnet oder paraphiert zu werden. Sie sollten aber zusammengeheftet, -geklebt oder auf sonstige Weise in eine feste Verbindung zueinander gebracht werden. Büroklammern, Schnellhefter oder ein bloßer Schriftwechsel in Briefform reichen nicht aus, es sei denn, die Verbindung wird aus der fortlaufenden Paginierung, der Nummerierung der Vertragsklauseln oder der einheitlichen grafischen Gestaltung des Vertrags deutlich. Auch Anlagen wie Skizzen und handschriftliche Sondervereinbarungen sind mit dem übrigen Vertragstext in der beschriebenen Art und Weise zu verbinden.

Nur für spätere Änderungen des Ursprungsvertrags gelten gewisse Formerleichterungen, hier wird eine feste Verbindung zur Vertragsurkunde nicht gefordert. Zu beachten ist aber,

dass die Nachtragsurkunden erneut zu unterzeichnen sind, inhaltlich auf den Ursprungsvertrag Bezug nehmen und klarstellen, dass es ansonsten, mit Ausnahme der neu gefassten Bestimmungen, bei den bisherigen Abreden bleiben soll.

Räumlichkeiten genau, Mietzweck weit formulieren

Der Klarheit halber sind die vermieteten Räume im Vertrag exakt zu bezeichnen. Nicht selten besteht im Laufe eines Mietverhältnisses Unklarheit über den genauen Umfang der gemieteten Fläche, nur allzu häufig entsteht Streit darüber, ob Nebenräume wie Keller, Lager oder Pkw-Stellplatz vom Mietverhältnis erfasst sind oder gesondert in Rechnung gestellt werden können.

Das Mietobjekt kann unter Aufzählung der einzelnen Räumlichkeiten und der Gesamtquadratmeterzahl beschrieben werden, eine als Anlage beigefügte Skizze (detaillierte Grundrisszeichnung oder Lageplan) ist in diesem Zusammenhang noch hilfreicher.

Weiterhin ist der Bezeichnung des Vertragszwecks erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Während der Vermieter in der Regel mit einer möglichst engen Formulierung die Nutzung seiner Räume festschreiben möchte, wird sich der Mieter mehr Spielraum und wirtschaftliche Bewegungsfreiheit wünschen und damit einer allgemeiner gehaltenen Umschreibung den Vorzug geben. Mit einer offenen Formulierung kann sich der Gewerbetreibende insbesondere auf veränderte Marktgegebenheiten einstellen, sein Sortiment umstellen oder seine Leistungspalette ändern, ohne sich gleich dem Vorwurf der Vertragsverletzung auszusetzen und eine Abmahnung vom Vermieter zu riskieren.

Andererseits ist bei einem genehmigungspflichtigen Gewerbe zu bedenken, dass ein vertraglicher Hinweis auf die Betriebsart als eine Art Garantie zu lesen ist. Werden beispielsweise Räume „zum Betrieb einer Gaststätte“ vermietet, haftet der Vermieter dafür, dass die Räumlichkeiten den Vorgaben des Gaststättengesetzes entsprechen. Bei öffentlich-rechtlichen Genehmigungspflichten ist ein weiterer Punkt zu beachten: wie bei der Gaststättenerlaubnis stellen die weitaus meisten Erlaubnistatbestände nicht nur auf die Eignung der Geschäftsräume ab, vielmehr müssen auch in der Person des Antragstellers bestimmte Voraussetzungen (Zuverlässigkeit, Ausbildungs- oder Unterrichtsnachweise) erfüllt sein. Sind zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses diese noch nicht vollends nachgewiesen oder abschließend beurteilt worden, sollte der Mieter sich ausdrücklich ausbedingen, dass der Vertrag erst mit Erteilung der behördlichen Konzession rechtsverbindlich ist (sog. aufschiebende Bedingung).

Werbefläche und -möglichkeiten vertraglich regeln

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Einräumung des Rechts auf Außenwerbung. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass ein Gewerbetreibender mit dem Vermieter einen Mietvertrag abschließt, dabei aber vergisst, sich das Recht auf Anbringung einer Leuchtreklame einräumen zu lassen. Dieser Punkt sollte vertraglich geklärt werden, da nur so dem gelegentlich auf Vermieterseite anzutreffenden Argument, für die Anbringung der Leuchtreklame müsse ein gesonderter, entgeltlicher Nutzungsvertrag abgeschlossen werden, der Boden entzogen wird. Auch gibt die Frage, inwieweit und in welchem Ausmaß die Gebäudefassade mit Werbung (Nasenschilder, Schaufensterfolien etc.) versehen werden darf, oft Anlass zu Streit. Eine Klärung dieser möglichen Konfliktpunkte ist also sehr zu empfehlen.

Mietdauer gut überlegen

Die Frage, welche Laufzeit das Mietverhältnis haben soll, ist heikel und muss ganz nach den Bedürfnissen und Gegebenheiten des Einzelfalls entschieden werden. Der Mieter hat in der Regel hohe Anfangsinvestitionen in Mobiliar und Ausstattung des Geschäftslokals zu tätigen, Aufwendungen, die sich erst nach geraumer Zeit erfolgreichen Wirtschaftens amortisieren. Investitionen in Umbauten und Renovierungen, die nach gewissen Zeitabständen immer wieder notwendig werden (Stichwort „Store-Erosion“), sollten auch nicht durch eine zu knapp bemessene Vertragsdauer gefährdet werden.

Andererseits läuft man als Newcomer immer Gefahr, mit seinem geschäftlichen Vorhaben zu scheitern, weiterlaufende Mietzinsverpflichtungen trotz Geschäftseinstellung können dann schnell zu einem finanziellen Aderlass werden.

Auch spielt die Miethöhe eine große Rolle bei der Entscheidung über die Mietdauer. Hat man einen günstigen Abschluss erzielt, sollte man diesen Vorteil nicht durch zu kurze Befristung wieder verspielen. Das näherrückende Vertragende gibt dem Vermieter nämlich ein ideales Druckmittel an die Hand, den Neuabschluss bzw. die Verlängerung des Mietverhältnisses von einer saftigen Mieterhöhung abhängig zu machen.

Vorsicht ist bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verträgen geboten: Ist die Mietzeit nicht befristet, kann der Vertrag jederzeit, mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden:

- Bei einem Mietvertrag über ein gewerblich genutztes bebautes Grundstück ist eine Kündigung, wenn die Miete nach Monaten, Quartalen oder Jahren bemessen ist, spätestens am dritten Werktag des Monats zum Ablauf des übernächsten Monats auszusprechen (§ 580a I Nr. 3 BGB). Das bedeutet, dass z.B. eine Kündigung zum 30.06. spätestens zum 03.04. erfolgen muss.
- Bei Mietverhältnissen, die sich lediglich auf Geschäftsräume beziehen, ist spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals zu kündigen (§ 580a II BGB). Demnach ist eine Kündigung zum 30.06. spätestens am 03.01. auszusprechen.

Denkbar – und aus der Warte des Mieters sehr zu begrüßen – ist bei befristetem Vertrag die besondere Vereinbarung einer einseitigen außerordentlichen (befristeten) Kündigungsmöglichkeit des Mieters (z.B. bei Geschäftsaufgabe). Zudem kommt – vor allem bei Neugründungen, um dem Mieter die erwünschte Sicherheit und Risikobegrenzung zu bieten – die Bestimmung einer kürzeren Laufzeit mit einer einseitigen Verlängerungsoption des Mieters in Betracht.

Ein befristetes Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der bestimmten Zeit, sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder verlängert wird. Eine vorzeitige Lösung vom Vertrag ist in der Regel nur durch Aufhebungsvertrag, außerordentliche befristete Kündigung, für die die beschriebenen Kündigungsfristen für Verträge auf unbestimmte Zeit gelten (§ 580a IV BGB), oder außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund möglich (§§ 543, 569 I, II BGB).

Konkurrenzschutz einräumen lassen

Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, an keine Konkurrenten in demselben oder einem anliegenden, ihm gehörenden Gebäude zu vermieten. Er darf auch in eigener Person dem Mieter keinen Kunden oder Geschäfte abspenstig machen. Diese folgt aus dessen sogenannter allgemeiner Fürsorge- und Gebrauchsgewährleistungspflicht. Da der Konkurrenzschutz aber räumlich eingeschränkt ist – zumindest auf dasselbe Grundstück, u.U. auch auf

das angrenzende – und sich auch nur auf das Hauptsortiment des vom Mieter betriebenen Geschäfts („Kern und Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit“) bezieht, kann auch hier ein Bedarf nach zusätzlicher individualvertraglicher Klärung bestehen.

Miete und Kautio n frei vereinbar, Nebenkosten

Bei der Vereinbarung des Mietzinses und der Sicherheitsleitung (Kautio n) gilt Vertragsfreiheit. Gesetzliche Preisbindungen oder Obergrenzen im gewerblichen Bereich gibt es bislang - mit Ausnahme der Neuen Bundesländer bis zum Jahr 1994 - nicht. Auch der bußgeldbewehrte Schutz vor Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) ist auf die Vermietung von Wohnräumen beschränkt.

Die in der Höhe frei bestimmbare Kautio n - die Begrenzung auf drei Monatsmieten gilt bei der Geschäftsraummi ete nicht - ist vom Vermieter zu verzinsen, es sei denn, der Vertrag sieht anderes vor. Der Zinssatz wird dem § 551 III BGB entnommen. Da der Vermieter gesetzlich auch nicht verpflichtet ist, diese Mietsicherheit getrennt von seinem übrigen Vermögen auf Sonderkonten anzulegen, kann dies, soweit gewünscht, nur auf dem Vertragswege bewirkt werden.

Der Vertrag sollte eine Angabe darüber enthalten, ob zusätzlich zur Mi ete die Mehrwertsteuer zu zahlen ist. Fehlt dieser Hinweis, so braucht der Mieter nur den ausgewiesenen Endbetrag zu entrichten. Ist Umsatzsteuer zu leisten, hat der Mieter einen Anspruch auf eine Rechnung, die den Steuerbetrag gesondert ausweist.

Um der schleichenden Geldentwertung vorzubeugen, bestehen zwei Möglichkeiten der Vertragsgestaltung:

Zum einen kann eine Staffelmietvereinbarung getroffen werden, in der im Voraus Zeitpunkt und Umfang der Mieterhöhung bestimmt werden. Angesichts der starren Erhöhungsbeträge eignen sich diese in der Regel aber nur für relativ kurze Mietverhältnisse. Längerfristig lässt sich mit der Staffelmiete ein inflationsbedingter Geldwertverlust nicht realistisch abbilden.

Daneben ist die Vereinbarung von Wertsicherungsklauseln (ausführlich: Merkblatt „Wertsicherungsklauseln richtig gestalten“) möglich, für die sich drei Varianten anbieten:

- Gleitklauseln

Es werden keine vergleichbaren Bezugsgrößen herangezogen, sondern vertragsfremde. Bei einem Mietvertrag kommt z.B. der Lebenshaltungskostenindex in Betracht. Bei einer Änderung der Bezugsgröße erfolgt jeweils eine automatische Anpassung.

Eine solche Gleitklausel ist nach § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetz genehmigungsbedürftig. Die Genehmigung kann vom Bundesamt für Wirtschaft, Eschborn, erteilt werden.

- Spannungsklauseln

Hier wird die Mi ete in regelmäßigen Zeitabständen – ebenfalls automatisch – entsprechend der Steigerung vergleichbarer Mieten anderer Objekte automatisch angepasst. Aufgrund der Preisklauselverordnung besteht keine Genehmigungspflicht.

- Leistungsvorbehalt sklauseln

Es erfolgt keine automatische Anpassung. Die veränderte Bezugsgröße wird lediglich zum Anlass genommen, die Höhe der Mi ete neu zu bestimmen. Da in puncto Mieterhöhung nicht immer ein Konsens zwischen den Parteien erzielt werden kann, wird regelmäßig ein neutraler Dritter - etwa ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, von der IHK benannt - vertraglich als Schiedsgutachter für diesen Fall auserkoren.

Leistungsvorbehalt sklauseln sind von der Genehmigungspflicht freigestellt

Der Mieter sollte darauf achten, dass den Wertsicherungsklauseln kein veraltetes Basisjahr zugrunde gelegt wird. Relative Preissteigerungen, in Punkten ausgedrückt, sind nämlich umso häufiger zu verzeichnen, je älter das jeweilige Basisjahr ist. Das Statistische Bundesamt hat angekündigt, den Preisindex für die Lebenshaltung im Jahr 2003 auf das Basisjahr 2000 umzustellen.

Bei der Berechnung der Nebenkosten ist zu beachten, dass die Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen anteilig verbrauchsabhängig zu erfassen sind, auch wenn der Vertrag hier eine Pauschale vorsieht. Die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen jeglichen Parteivereinbarungen zwingend vor. Im übrigen herrscht aber auch hier Vertragsfreiheit. Es hat sich bei der Bestimmung der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten bewährt, auf den Katalog der abzurechnenden Nebenkosten in der Anlage 3 des § 27 der zweiten Berechnungsverordnung Bezug zu nehmen.

Schadenshaftung nur bei Verschulden, Schönheitsreparaturen

Hier ist es für den gewerblichen Mieter wichtig zu wissen, dass eine Zufallshaftung für alle Schäden am Mietobjekt formularmäßig nicht festgelegt werden kann. Der Mieter haftet also nur für das, was er selbst oder Dritte, die sich mit seinem Wissen oder seiner Duldung in dem gemieteten Anwesen aufhalten, zu vertreten haben, jedoch wird das Verschulden bei der Pflichtverletzung vermutet. Der Mieter hat das Gegenteil zu beweisen.

Schönheitsreparaturen, deren genauer Umfang bei fehlender Festlegung im Vertrag in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (vgl. § 28 Abs. 4 Satz 5 II. Berechnungsverordnung) nachzulesen ist, dürfen auf den Mieter abgewälzt werden. Soll eine Anfangsrenovierung der Räume erfolgen, kann dies allerdings nur individuell, nicht formularmäßig, zwischen den Parteien vereinbart werden. In der Regel wird vertraglich ein Fristenplan für wiederkehrende Renovierungsarbeiten aufgestellt. Endet der Vertrag vor Ablauf eines solchen Renovierungsturnus, darf der Vermieter auch eine (vorzeitige) Endrenovierung oder auch eine anteilige Beteiligung an den Renovierungskosten auf der Basis eines Kostenvorschlags in Rechnung stellen (sog. Abgeltungsklausel). Bei der anteiligen Abgeltung der künftigen Schönheitsreparaturkosten sind aber nicht mehr als 20 % pro Jahr zulässig, und der Kostenvorschlag des Vermieters darf nicht als für den Mieter verbindlich erklärt werden.

Vertraglich geregelt werden sollte auch die Frage, was mit Um- oder Einbauten des Mieters bei Auszug zu geschehen hat. Ist hierzu nichts statuiert, muss der Mieter alle Veränderungen der Räumlichkeiten rückgängig machen, auch wenn er seinerseits Einrichtungen oder Einbauten vom seinem Vormieter im Einverständnis mit dem Vermieter übernommen haben sollte.

Untervermietung, Mitnutzung durch Geschäftspartner + Nachmietergestellung vereinbaren

Wird im Laufe der geschäftlichen Tätigkeit in den angemieteten Räumen ein Geschäftspartner oder Teilhaber aufgenommen, wechseln die Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft oder soll der Geschäftsbetrieb in GmbH-Form geführt werden, ist die Zustimmung des Vermieters notwendig. Um Streit aus dem Wege zu gehen, kann das Plazet des Vermieters vorab, d.h. zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Gestalt einer ausdrücklichen Vertragsklausel, eingeholt werden. Kommt es zu keiner solchen Vereinbarung, hat der Vermieter bei unzulässiger Gebrauchsüberlassung an einen Dritten ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Bei langfristig abgeschlossenen Verträgen ist dem Mieter zu raten, sich das Recht, einen Nachmieter seiner Wahl zu stellen, vorzubehalten. Bei einer solchen Vereinbarung sollte klar gestellt werden, dass der Vermieter den Nachfolger nur ablehnen darf, wenn begründete

Zweifel an dessen Zahlungsfähigkeit bestehen. Bei einer unberechtigten Verweigerung des Vermieters hat der Mieter ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung.

Soll das in den angemieteten Räumen betriebene Geschäft veräußert werden, ist das Recht auf Nachmieterstellung sogar unabdingbar. Wenn nicht garantiert werden kann, dass die Nutzung der Geschäftsräume und damit verbunden das am Standort eingeführte Geschäft fortzusetzen ist, ist der aufgebaute Geschäftswert wohl nur schwerlich zu Geld zu machen.

Aus ganz ähnlichen Gründen sollte sich der Mieter auch das Recht auf Untervermietung ausbedingen. Die Verkleinerung der Geschäftsfläche durch teilweise Fremdvermietung oder die Verpachtung des Gesamtbetriebs wären ansonsten in das Ermessen des Vermieters gestellt.

Musterverträge

In den häufigsten Fällen werden der Geschäftsraumvermietung von Vermieterseite Musterverträge zugrunde gelegt. Dies ist im Sinne von Vereinfachung und Vereinheitlichung durchaus zu begrüßen, darf den Mieter aber nicht davon abhalten, die Klauseln im einzelnen zu überprüfen und eventuell eine abweichende Vereinbarung mit seinem Vermieter zu suchen. Jedem Mietinteressenten ist dringend zu empfehlen, sich auf diesen Vertragsabschluß, der ihn finanziell über Jahre binden und Grundlage seiner Geschäftsexistenz sein wird, gut vorzubereiten. Zu diesem Zweck können Musterverträge auch dem Mieter von großem Nutzen sein, zumal sie als Checkliste und konkrete Formulierungsvorschläge das Bewusstsein für kritische Punkte und möglichen Interessenkonflikte schärfen.

Aus der Vielzahl der erhältlichen Musterverträge sollen exemplarisch nur zwei Publikationen genannt sein. Weitere Titel sind auf Anfrage im Buchhandel erhältlich.

- Beck'sche Musterverträge „Gewerberaummiete“, C.H. Beck, 1999
- Heidelberger Mustervertrag „Geschäftsraummiete“, Recht und Wirtschaft, 1999

Bei diesen Musterverträgen sind allerdings durch das zum 01.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz bedingte geringfügige Änderungen des Rechts der Gewerberaummiete noch nicht berücksichtigt.

Trier, März 2002