

Bei der Miete von Geschäftsräumen ist zu beachten, dass im Mietvertrag so gut wie alle Rechte ausgeschlossen werden können, die das Gesetz zum Schutze des Wohnungsmieters vorsieht.

Die vertragliche Vereinbarung entscheidet

Die Mietvertragsparteien haben beim Abschluss eines Gewerbemietvertrages grundsätzlich die Möglichkeit, die vertraglichen Regelungen frei auszuhandeln. **Das bedeutet insbesondere, dass bei Gewerberaum die gesetzlichen Bestimmungen über den Kündigungsschutz, sowie das Mietpreisrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht anwendbar sind.**

Allerdings unterliegen Gewerberaummietverträge, sofern es sich um Formularmietverträge handelt, grundsätzlich den Vorschriften der §§ 305 ff BGB. Unser *Info Nr. 126 „Die Formularklausel“* ist daher auch für Gewerbemietinteressenten interessant.

Es empfiehlt sich daher, bei Abschluss des Vertrages besonders auf folgende Punkte zu achten und zu versuchen, durch Verhandlungen mit dem Vermieter nachteilige Regelungen abzuändern:

Befristete oder unbefristete Laufzeit

Die Mietvertragsparteien können die Laufzeit des Mietvertrages frei vereinbaren. Schließen Vermieter und Mieter einen Vertrag auf bestimmte Zeit, so endet er zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Haben die Mietparteien vereinbart, dass der Mieter vor Ablauf des Vertrages das Recht haben soll, ihn durch einseitige Erklärung für eine weitere, bestimmte Frist oder auf unbestimmte Zeit zu verlängern, spricht man von einer **Verlängerungsoption**. Das Optionsrecht muss vom Mieter meist innerhalb einer bestimmten Frist ausgeübt werden.

Von der Option ist die **Verlängerungsklausel** zu unterscheiden. Hierbei handelt es sich um eine vertragliche Vereinbarung, nach der sich auf feste Zeit abgeschlossene Mietverhältnisse auf bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängern, falls nicht eine Partei vor Ablauf des Vertrages der Fortsetzung widerspricht.

Kündigung

Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag endet durch Kündigung.

Es gibt bei Geschäftsräumen keinen gesetzlichen Kündigungsschutz, z.B. kann der Mieter der Kündigung nicht widersprechen, wenn sie für ihn eine Härte bedeuten würde (keine Sozialklausel). Vertragliche Kündigungsregelungen können aber gegen das AGB-Gesetz verstoßen (BGH WuM 87, 259).

Für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs dürfen im Formularvertrag keine für den Mieter unzumutbaren Voraussetzungen aufgestellt werden, z.B. reicht ein Zahlungsrückstand von mehr als einem Monat mit einem Teil einer Monatsrate nicht aus (BGH WuM 87, 259). Eine Kündigung kann mündlich erfolgen, sie kann mit dem Angebot verbunden werden, einen neuen Vertrag mit einer höheren Miete abzuschließen (sog. Änderungskündigung).

Kündigungsfristen können frei vereinbart werden. Der Mietvertrag kann also u.U. sehr kurze Fristen zuungunsten des Mieters enthalten. Sieht der Vertrag keine Regelung vor, gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Eine Kündigung ist danach spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres möglich (§ 580 a Abs. 2 BGB).

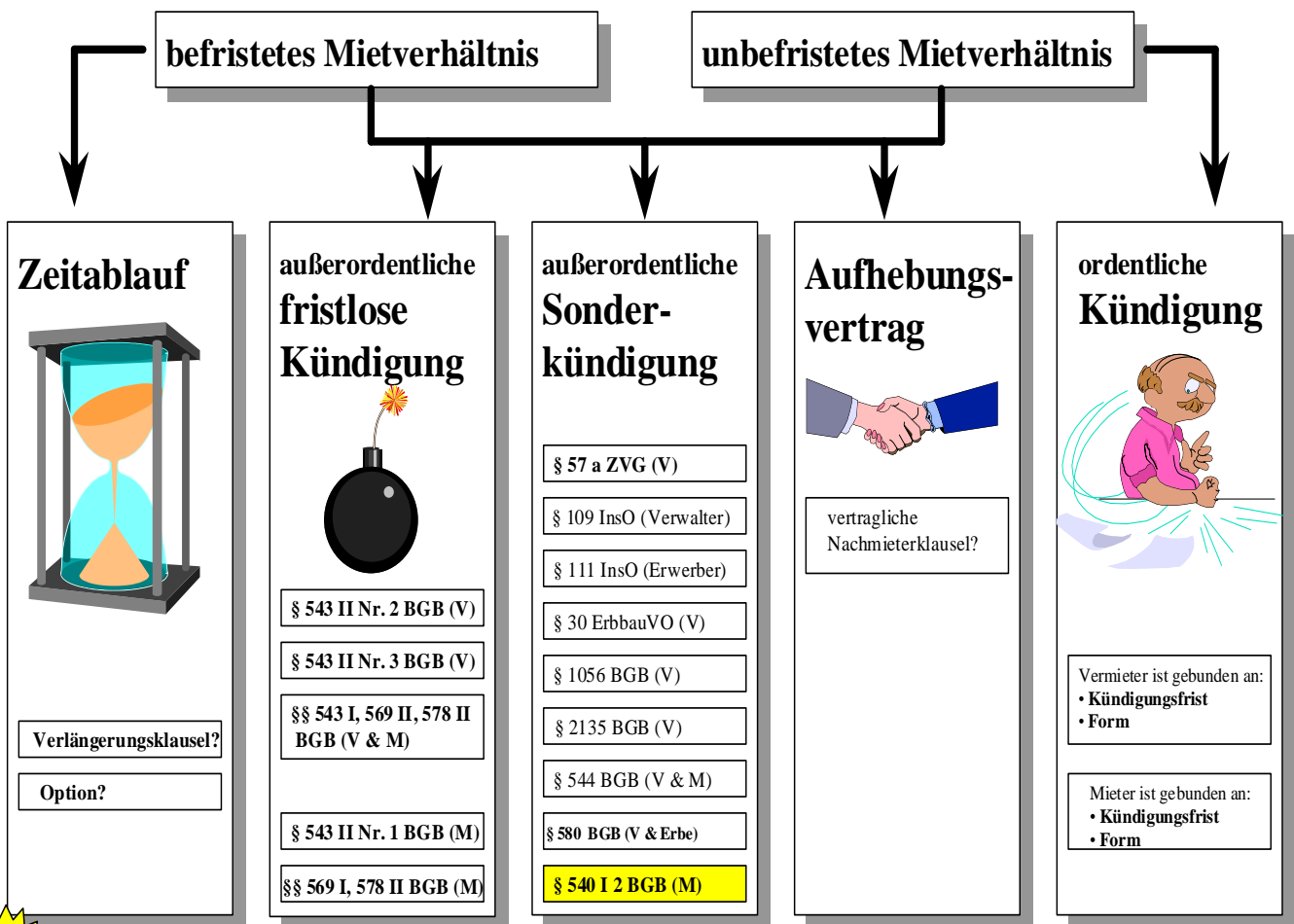
Wichtig: Nach § 545 BGB verlängert sich ein Mietvertrag stillschweigend auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Vertragszeit nicht auszieht und keine der Vertragsparteien innerhalb von zwei Wochen widerspricht. § 545 BGB kann aber - sogar formularvertraglich - ausgeschlossen werden.



Tip: Es ist immer zu prüfen, ob der Vertrag nicht besser von vornherein für einen festen Zeitraum (z.B. für 5 Jahre) abgeschlossen wird mit der Möglichkeit, ihn zu verlängern. Während dieser Zeit ist eine ordentliche

Kündigung dann nicht möglich. Eine Mieterhöhung ist dann in der Regel nur möglich, wenn der Vertrag eine Anpassungsklausel enthält.

Wann endet ein Gewerberaummietverhältnis? (§ 542 BGB)



copyright
Frank
Maciejewski

In allen Fällen § 545 BGB beachten!



Mietzinsfestsetzung

Beim Abschluss des Mietvertrages über Gewerberäume sind Vermieter und Mieter in der Gestaltung der Miete frei.

Die einzige (reichlich theoretische) Grenze der Zulässigkeit einer Mietzinsvereinbarung ergibt sich aus § 138 BGB (Sittenwidrigkeit und Wucher).

Mietzins unterliegt grundsätzlich nicht der **Umsatzsteuer** (§ 4 Ziff. 12 a UStG). Der Vermieter kann aber zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Mieter seinerseits als Unternehmer vorsteuerabzugsberechtigt ist (vgl. §§ 9 Abs. 2, 27 Abs. 2 UStG).

Mieterhöhung

Auch bei längerfristigen Mietverträgen kann der Vermieter grundsätzlich **nur bei entsprechender Vereinbarung** während der Mietzeit eine höhere Miete fordern:

Die 10 Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Gewerberaummietverträgen

1. Ablauf der vertraglichen Mietzeit

führt zu Vertragsneuabschluss mit höherer Miete.

2. Änderungskündigung

bei unbefristetem Gewerbemietverhältnis oder

bei Bestehen eines Sonderkündigungsrechtes

- § 544 BGB (Mietverhältnis über 30 Jahre)
- § 580 BGB (Tod des Mieters)
- § 57 a ZVG (Erwerb in der Zwangsversteig.)

3. Vertragliche Vereinbarung eines Erhöhungsvorbehaltes bei beabsichtigter Modernisierung

§ 559 BGB ist analog anwendbar. Eine Individualvereinbarung hierfür ist aber notwendig!

4. Vertragliche Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Voraussetzungen des § 557 a BGB gelten für Gewerberaum nicht.

5. Vertragliche Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel

So z.B. Orientierung am Lebenshaltungskostenindex.

Die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln ist seit dem 14.9.2007 im **Preisklauselgesetz - PrKG** - (BGBl. I 2007, Seite 2246) geregelt. Für gewerbliche Mietverträge sind automatisch wirkende Preisklauseln nur dann erlaubt, wenn der Vermieter sich - eventuell auch durch eine dem Vertragspartner eingeräumte Option - für **zehn Jahre gebunden** hat und als Maßstab für die Anpassung ein vom Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelter **Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder der Verbraucherpreisindex** des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaft herangezogen wird. Die Wertsicherungsklausel darf nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen. Das ist insbesondere der Fall, wenn die Klausel nur zu einer Erhöhung, nicht auch zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen kann, wenn nur eine Vertragspartei eine Anpassung verlangen kann und wenn der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann.

6. Vertragliche Vereinbarung einer Spannungsklausel

So z.B. Erhöhung des Mietzinses durch Bezugnahme auf einen anderen Gewerberaummietvertrag.

7. Vertragliche Vereinbarung eines Leistungsvorbehaltes

Vereinbarung, dass nach Eintreten einer Bedingung (z.B. Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex um einen bestimmten Punkt) neu über den Mietzins verhandelt werden muss. Bei Einigungsmangel: Schiedsgutachterklausel (z.B. Schiedsstelle der IHK) vereinbaren!

8. Vertragliche Vereinbarung einer Umsatzklausel

Erhöhung des Mietzinses knüpft an Umsatz oder Gewinn des Mieters an.

9. Vertragsvereinbarung über Erhöhung der Nebenkosten

Es kann frei vereinbart werden, welche Nebenkosten - z.B. Verwaltungskosten (OLG Frankfurt WuM 86, 15) - der Mieter zahlen muss und wie diese Kosten abgerechnet oder auf mehrere Mieter umgelegt werden. Sind nach dem Vertrag jedoch keine gesonderten Nebenkosten zu zahlen, so führt die Begleichung von angeforderten Vorauszahlungen nur dann zu einer Änderung des Vertrages, wenn dem Mieter be-

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



wußt ist, dass dadurch von dem bisherigen Vertrag abgewichen werden soll (OLG Hamburg WuM 88, 347).

10. Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB)

Wenn bei langfristigem Mietverhältnis die Möglichkeiten 1 - 9 nicht vorgesehen sind bzw. nicht durchgesetzt werden können, ist § 242 BGB zu prüfen (ergänzende Vertragsauslegung).

Aber: Der normale Kaufkraftschwund des Euro allein berechtigt den Vermieter bei fehlender Wertsicherungsklausel grundsätzlich noch nicht zu einer einseitigen Mietanhebung.

Erst bei Erreichen der „Opfergrenze“ für den Vermieter hat dieser einen Anspruch auf eine angemessene Mietzinserhöhung. Bejaht wird dies erst bei einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % seit Vertragsabschluss; dies entspricht einer Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex um 150 %.

* * *

Die absolute Obergrenze bei allen Mieterhöhungen bildet allein § 138 BGB (Sittenwidrigkeit und Wucher).

Mietvorauszahlung

Nach manchen Mietverträgen geht ein Mietvorschuss ersatzlos verloren, wenn der Mietvertrag vorzeitig endet.

Kaution

Eine Verzinsung der Kaution kann per Vertrag ausgeschlossen werden. § 551 BGB gilt bei Gewerbemietverträgen nicht. Sagt der Vertrag aber nichts über eine Verzinsung aus, muss der Vermieter die Kaution zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinsen (BGH WuM 94, 669).

Aufrechnung

Der Mietvertrag kann vorsehen, dass die Aufrechnung von einer vorherigen schriftlichen Ankündigung abhängt. Geht es nach Beendigung des Mietvertrages aber nur noch um die Abrechnung gegenseitiger Ansprüche, kann der Vermieter nicht mehr verlangen, dass die Aufrechnung einen Monat vorher angekündigt wird (BGH WuM 88, 159).

Schönheitsreparaturen

Ist der Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, gehört dazu auch bei Gewerberaum nicht die Erneuerung eines Teppichbodens

(OLG Stuttgart NJW-RR 95, 1101; a.A. OLG Düsseldorf NJW-RR 89, 663).

Wegnahmerecht

Der Vertrag kann bestimmen, dass der Mieter Sachen, die er einbaut oder anbringt, beim Auszug ohne Entschädigung zurücklassen muss.

Sachmängelhaftung

Die Sachmängelhaftung des Vermieters kann vertraglich ausgeschlossen werden. In diesem Fall muss der Mieter auch dann die volle Miete zahlen, wenn z.B. die Heizung über einen längeren Zeitraum nicht richtig läuft (kein Mietminderungsrecht). Ein zu weit gehender Haftungsausschluss des Vermieters ist jedoch als Verstoß gegen Treu und Glauben unwirksam (BGH WuM 88, 302).

Konkurrenzschutz

Der Vermieter hat bei der Vermietung von Geschäftsräumen auch ohne besondere Vereinbarung grundsätzlich die Verpflichtung, bei einer weiteren Vermietung im selben Haus oder auf seinem Nachbargrundstück dem Mieter keine Konkurrenz zu schaffen. Es ist empfehlenswert, dass die Parteien über den Umfang des Konkurrenzschutzes eine vertragliche Regelung treffen.

Mischmietverhältnis

Häufig werden Räume als Wohn- und Geschäftsräume vermietet und benutzt. Welches Recht (Wohnraumrecht oder Gewerberecht) bei diesen sog. Mischmietverhältnissen anzuwenden ist, richtet sich danach, ob der Wohn- oder der Gewerbeteil überwiegt (OLG Schleswig RE WuM 82, 266). Die Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 9*.

Rechtsschutzversicherung

Nach den Rechtsschutzbedingungen der Rechtsschutzversicherung des Berliner Mieterverein e.V. sind Gewerberäume **nicht** versichert. Ebenfalls nicht versichert sind selbstbewohnte Wohneinheiten, die *überwiegend* gewerblich genutzt werden.

