

Fallstricke beim Gewerbemietvertrag

Wer das Gewerbemietrecht verstehen will, muss einige Grundsätze kennen.

Text Jens Hertling

Foto: Tobias Benner / Pixabay.com 2016



Im Gewerbemietrecht herrscht vorwiegend Vertragsfreiheit.

Im Gewerbemietrecht bestehen viel weniger rechtliche Vorgaben als im Wohnmietrecht. Kündigungsschutz, Mietspiegel und andere Einschränkungen sind ohne Belang. Diese Freiheit kann ein Vorteil oder ein Nachteil für Sie sein – sowohl als Gewerbemieter wie auch als Vermieter. Es gilt, den rechtlichen Spielraum im eigenen Sinn zu nutzen. Andernfalls ist es die Gegenseite, die von der Vertragsfreiheit profitiert. „Mieter von Gewerberäumen sollten deshalb ihren Mietvertrag genau studieren und gegebenenfalls vorab rechtlich prüfen lassen, bevor sie unter-

schreiben“, warnt Michael Wübbe, Kölner Rechtsanwalt und spezialisiert auf Gewerbemietrecht. Ein Mietvertrag über Geschäftsräume kann auch mündlich geschlossen werden. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, der gesetzlichen Schriftform. Zur Einhaltung der gesetzlichen Schriftform müssen sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus der Urkunde selbst ergeben. Die Mietvertragsurkunde muss von beiden Parteien eigenhändig unterzeichnet sein. Wird die gesetzliche Schriftform nicht be-

achtet, so ist der Vertrag dennoch wirksam. Der Schriftformverstoß führt aber dazu, dass das Mietverhältnis ungeachtet der vereinbarten Vertragslaufzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündbar ist. Dieser Umstand kann für die Partei, die sich auf ein langfristiges Mietverhältnis aufgrund umfangreicher Investitionen oder zur Sicherung des Standortes verlassen hat, existenzvernichtend sein.

Folgende Punkte sollten klar geregelt werden:

1. Mietparteien und Objekt

Prüfen Sie genau, wer Ihr Vertragspartner ist. Das gilt besonders dann, wenn Vermieter und Eigentümer des Objekts nicht identisch sind. Gegebenenfalls sollte man sich hier einen Grundbuchauszug besorgen, rät Anwalt Wübbe. Wichtig ist es auch, den Vertragsgegenstand genau zu bezeichnen. Sie sollten mit Ihrem Vermieter ebenfalls einen Baukostenzuschuss aushandeln. In dem Vertrag sollte auch genau bezeichnet sein, welche Räume und gegebenenfalls Gegenstände (Ladentheke oder Regale) vermietet werden.

2. Mietdauer

Die Mietzeit kann befristet oder unbefristet vereinbart werden. Dabei ist zu beachten, dass sich Um- und Einbauten erst nach einiger Zeit amortisieren und die Vertragslaufzeit deshalb nicht zu kurz sein sollte. Die typische Vertragslaufzeit beträgt fünf bis zehn Jahre, eine kürzere Dauer ist aber je nach Betreiberkonzept empfehlenswert. Entscheiden Sie sich für eine Laufzeit von zwei Jahren, können Sie während dieser Zeit nicht vorher ordentlich kündigen. Denken Sie als Mieter an die Möglichkeit der Vereinbarung einer Verlängerungsoption, rät Anwalt Wübbe. Es empfiehlt sich die rechtzeitige Neuverhandlung von Mietverträgen noch vor de-

ren Ablauf. Wenn Sie ein einseitiges Sonderkündigungsrecht für den Fall aushandeln, dass sich das Geschäft nicht mehr rentiert oder Zahlungsschwierigkeiten auftreten, profitiert auch Ihr Vermieter dadurch, dass ihm keine Mietrückstände entstehen. Die Voraussetzungen für den Eintritt eines Sonderkündigungsrechts müssen aber ganz genau definiert werden, um späteren Streit zu vermeiden, rät Wübbe. Für den Mieter ist es ebenfalls immer günstig, wenn er sich in dem Vertrag das Recht einräumen lässt, einen Untermieter oder Nachmieter zu stellen.

3. Beendigung

Auch die Beendigung von Mietverträgen ist unter Umständen problematisch, denn das Gewerbemietrecht sieht keinen Kündigungsschutz vor. Wird nichts anderes vereinbart, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist sechs Monate zum Quartalsende. Häufig sind individuelle Regelungen sinnvoll. Je länger die Kündigungsfrist für Vermieter ist, desto größer ist die Planungssicherheit für Mieter. Von Vorteil ist auch eine Klausel, die dem Mieter bei Geschäftsaufgabe eine außerordentliche Kündigungsoption mit einer kurzen Frist einräumt. Gewerbliche Mieter sollten vertraglich möglichst flexibel bleiben. Häufig ist eine kürzere Mietdauer von bis zu fünf Jahren mit wiederholten Verlängerungsoptionen ratsam, ohne dass der Vermieter sie blockieren kann.

4. Kündigung

Aus wichtigem Grund ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte beispielhaft in den Vertrag aufgenommen werden.

5. Mietzahlungen

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart wer-

den. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine Mietwucherverbot begrenzt. Deshalb sollte die ortsüblichen Vergleichsmieten ein Maßstab für den geforderten Mietzins sein. Die Änderung des Mietzinses muss durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. In der Regel ist bei Gewerbemieten eine jährliche Erhöhung vorgesehen. Sie sollten daher deren maximale Höhe gut kalkulieren und genau im Blick haben, woran sich die jährliche Anpassung orientiert. „Wirtschaftlicher Misserfolg berechtigt nicht zur vorzeitigen Vertragsauflösung“, warnt Wübbe: „Wer sich hier verplant, dem bleibt oft nur der Weg in die Insolvenz.“

6. Mietvertragsart

Achten Sie darauf, ob eine Festmiete, eine umsatzabhängige Miete, eine Staffel- oder eine Indexmiete erhoben wird. Auch Kombinationen aus Fest- und Umsatzmiete sind denkbar.

7. Vertragszweck

Ein Gewerberaummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Damit Sie ein Kaffee oder eine Rösterei betreiben können, muss die Nutzungsart im Vertrag vereinbart sein. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich ist und den behördlichen Auflagen entspricht. Hier ist auch an Umweltschutzmaßnahmen gegen Lärm, Erschütterung und Luftverschmutzung zu denken.

8. Betriebskosten

Punkt, bei dem es häufig zu Streit kommt, ist die Umlage der Betriebskosten. Es gibt – anders, als die meisten Mieter vermuten – keinerlei gesetzliche oder sonstige Verpflichtung des Mieters, diese Kosten im Ergebnis zu tragen“, klärt der Anwalt auf. Die Vertragspartner können das frei aushandeln. Bei Betriebskosten wie Heizung, Wasser, Müllentsorgung und dergleichen ist an-

gemessen, dass diese Kosten der Mieter übernimmt, weil er sie auch produziert. Der Vermieter muss die Abrechnung der Betriebskosten innerhalb eines Jahres vorlegen, sofern im Vertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde (BGH, Az.: XII ZR 22/07).

9. Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts

Oft wird für die Instandhaltung der Gewerberäume vereinbart, dass der Vermieter für „Dach und Fach“ zuständig ist, während der Mieter sich um den Rest kümmern muss. „Unter ‚Dach und Fach‘ versteht man die sogenannte Außenhaut eines Gebäudes, also Dachflächen und Fassade einschließlich der Außenseite der Fenster und der Eingangstür sowie die tragenden Teile eines Gebäudes“, erläutert Wübbe.

Checkliste

Bei Mietverträgen ist zu beachten:

- Ist der Raum für den Betrieb tatsächlich geeignet?
- Besteht Klarheit über die Vertragsparteien? Sind die wesentlichen Vertragsbestandteile geregelt?
- Schriftform beachten
- Ist das Mietobjekt hinreichend beschrieben? Ist die vorgesehene Nutzung vertraglich abgesichert?
- Sind Mietzins und Nebenkosten eindeutig geregelt?
- Welche Formen der Mietanpassung gibt es?
- Wer ist für die Instandhaltung zuständig?
- Ist eine Kaution oder eine sonstige Sicherheitsleistung zu stellen?
- Betriebskostenabrechnung: Sind die einzelnen Posten aufgeführt?
- Sonderkündigungsrecht
- Soll der Mietvertrag mit einem Ersatzmieter fortgeführt werden können?
- Ist der Konkurrenzschutz gewährt und eine ausreichende Außenwerbung gestattet?
- Sind Instandsetzung und Instandhaltung eindeutig festgelegt?
- Behördliche Genehmigungen: Wie wirkt der Vermieter mit?

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 sogenannten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen etc.) gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Wie im Wohnraummietrecht sind Formulklauseln mit starrem Fristenplan auch in einem gewerblichen Mietvertrag unzulässig.

10. Schutz vor Konkurrenz

Der Zweck, zu dem Sie die Räume mieten, sollte aus dem Vertrag hervorgehen. Zwar besteht laut aktuellem Urteil des Bundesgerichtshofs auch ohne schriftliche Regelung automatisch ein Konkurrenzschutz (BGH, Az. XII ZR 117/10). Dennoch – die genaue Beschreibung des Vertragszweckes sichert Ihnen den Konkurrenzschutz für das Hauptsortiment. Wübbe: „Besser ist es, wenn man sich den Konkurrenzschutz und seinen Umfang vertraglich explizit zusichern lässt.“

Allerdings bezieht sich der

Konkurrenzschutz nur auf das Kerngeschäft, so dass leicht ein großer Interpretationsspielraum bleibt. Auch ohne eine ausdrückliche Klausel im Vertrag ist der Mieter berechtigt, weniger zu zahlen, wenn sein Vermieter auch mit Konkurrenten ins Geschäft kommt (sogenannter vertragsimmanenter Konkurrenzschutz). Denn dies stellt einen Mangel der Mietsache dar. (BGH, Az.: XII ZR 117/10)

11. Inventar und Immobilienübergabe

Wenn Sie Einrichtungsgegenstände wie zum Beispiel die Theke mitmieten, sollte ein exaktes Verzeichnis der einzelnen Inventargegenstände mit Beschreibung als Anlage beigefügt werden. Sorgen Sie für korrekte Dokumentation bei der Ladenübergabe. Ein Übergabeprotokoll verhindert Streit wegen Beschädigungen.

12. Werbeschilder

Sie haben als Mieter keinen Anspruch auf die Installation von Werbeschildern oder Leuchtreklame außerhalb der von Ihnen angemieteten Räume. Klären Sie vor der Unterschrift, wo Sie Werbung anbringen möchten. Wenn die Anbringung vertraglich vereinbart ist, muss Ihr Vermieter die baurechtlichen Genehmigungen einholen.

13. Rückbauverpflichtungen.

Oft ist es erforderlich, an den Räumlichkeiten bauliche Veränderungen vorzunehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters möglich sind. Eventuelle Umbaumaßnahmen sollten daher möglichst vorab mit dem Vermieter besprochen und geregelt werden. Des Weiteren ist zu bedenken,

dass sich mit fortschreitender Mietzeit die Notwendigkeit für weitere

Umbaumaßnahmen ergeben kann. Es empfiehlt sich daher, in den Mietvertrag eine Klausel aufzunehmen, wonach der Vermieter zu weiteren Umbaumaßnahmen seine Zustimmung dem Grundsatz nach erteilen muss beziehungsweise diese nur aus wichtigem Grund vermeiden kann. Schließlich ist bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu berücksichtigen, dass vom Mieter vorgenommene Veränderungen an den angemieteten Räumlichkeiten im Regelfall beim Auszug wieder entfernt werden müssen. Dies kann gerade bei einer späteren Veräußerung der Praxis zu Problemen mit den Erwerbern führen. Auch hierzu sollte der Mietvertrag eine Regelung treffen. Hier bietet sich eine Formulierung an, wonach der Mieter zum Rückbau nicht verpflichtet ist.

Checkliste

Bei Mietverträgen ist zu beachten:

- Ist der Raum für den Betrieb tatsächlich geeignet?
- Besteht Klarheit über die Vertragsparteien? Sind die wesentlichen Vertragsbestandteile geregelt?
- Schriftform beachten
- Ist das Mietobjekt hinreichend beschrieben? Ist die vorgesehene Nutzung vertraglich abgesichert?
- Sind Mietzins und Nebenkosten eindeutig geregelt?
- Welche Formen der Mietanpassung gibt es?
- Wer ist für die Instandhaltung zuständig?
- Ist eine Kautions- oder eine sonstige Sicherheitsleistung zu stellen?
- Betriebskostenabrechnung: Sind die einzelnen Posten aufgeführt?
- Sonderkündigungsrecht
- Soll der Mietvertrag mit einem Ersatzmieter fortgeführt werden können?
- Ist der Konkurrenzschutz gewährt und eine ausreichende Außenwerbung gestattet?
- Sind Instandsetzung und Instandhaltung eindeutig festgelegt?
- Behördliche Genehmigungen: Wie wirkt der Vermieter mit?

►Aufgrund der Vertragsfreiheit in Gewerbemietverträgen sollte eine fachkundige Beratung eingeholt werden.

BäckerGastro-Tag

10. NOVEMBER 2016

10%
RABATT
Für Abonnenten
bei Angabe der
Abo-Nummer
*Rabatt gilt nur für die Seminarteilnahme

Let's talk
about
Snacks!



DER BÄCKERGASTRO-TAG

Hier treffen sich in Bremen Deutschlands Gastrobäcker. Auf dem BäckerGastro-Tag geht es um Kaffee, Snacktrends, Kalkulation, Mitarbeitermotivation und die innovativsten Gastrokonzepte.

MODERATION:

Trond Patzphal und Michael Kerzel
Ort: Bremen, Dorint Park Hotel

Back Journal

Bäcker Gastro – eine Tochterzeitschrift aus dem Hause Back Journal

Weitere Infos bei Trond Patzphal, patzphal@ingerverlag.de, Telefax: 0541 580544-98

- JA, ich nehme an dem **BäckerGastro-Tag**, am 10. November 2016, in Bremen (9.30 Uhr bis 18.00 Uhr), mit _____ Personen teil. (Rabatte: ab 2-3 Teilnehmern 5%, ab 4 Teilnehmern 10%) Preis: 540 € zzgl. 19% MwSt. inkl. Mittagessen & 1 Kaltgetränk (nicht alkoholisch). **Für Bäcker und ihre Mitarbeiter gilt der Vorzugspreis von 380 €** zzgl. 19% MwSt., andere Besucher zahlen den regulären Preis von 540 € zzgl. 19% MwSt. **Anmeldungen gelten erst nach Bestätigung durch den Verlag!**
- JA, ich möchte am gemeinsamen Abendessen (Essen und Getränke inklusive) am 10. November 2016 in Bremen (ab 19.30 Uhr) mit _____ Personen zum Vorzugspreis von 80 € zzgl. 19% MwSt. pro Person (für Bäcker und ihre Mitarbeiter) teilnehmen.
- JA, ich bin Abonnent einer Zeitschrift des Inger-Verlags und erhalte den Rabatt von 10%.

Meine Abonummer lautet: _____, Ich bin Abonnent der Zeitschrift: _____

Sie können im Zeitraum vom 9. November 2016 bis zum 11. November 2016 Zimmer im Dorint Park Hotel Bremen zu Sonderpreisen aus dem Abruflkontingent „**BäckerGastroTag**“ buchen. Eine Übernachtung (pro Nacht) kostet im Einzelzimmer 119 € inkl. MwSt. und im Doppelzimmer 169 € inkl. MwSt. und inkl. Frühstücksbuffet. Bitte buchen Sie direkt beim Hotel unter dem Namen des Abruflkontingents „**BäckerGastroTag**“. Dorint Park Hotel, **Tel.: 0421 34080**. Für alle Seminare gelten unsere AGB's „Seminare & Veranstaltungen“, die Sie auf unserer Homepage www.ingerverlag.de finden.

Firma/Name/Vorname

Straße

PLZ/Ort

Telefon/Fax/ E-Mail

Datum/Unterschrift

per Fax an:
0541 580544-98

oder per Post an:
INGER Verlags GmbH
z.H. Trond Patzphal
Postfach 1220
49002 Osnabrück