IHK Berlin

Nr. 2264798

SERVICE UND BERATUNG

Gewerbemietvertrag

1. Allgemeines

Für den Mieter ist der Abschluss eines dem potentiellen Geschäft entsprechenden Gewerbemietvertrages die wesentliche Geschäftsgrundlage zum Aufbau eines Standortes. Für den Vermieter ist der Vertragsabschluss mit einem Gewerbetreibenden neben der Sicherung der kontinuierlichen Mieteingänge über die Laufzeit auch die Grundlage für die qualitative Entwicklung eines Standortes. Daher gilt es, sich vor dem Abschluss eines Mietvertrages ausführlich über die Rechts- und Marktlage zu erkundigen, da Gewerbemietrecht reines Vertragsrecht ist. Mieter oder Vermieter sind nicht durch übergeordnetes Landes- oder Bundesrecht geschützt. Nachfolgende Hinweise geben Ihnen hier weiteren Aufschluss.

2. Anwendbarkeit des Gewerbemietrechts

Die Regelungen zum Gewerbemietrecht sind anwendbar, wenn es sich bei den gemieteten Räumen nicht um solche handelt, die vom Mieter überwiegend zum dauernden privaten Wohnen verwendet werden sollen. Demnach muss die Anmietung der Räume nach dem vertraglichen Verwendungszweck, nicht nach der tatsächlichen Nutzung, etwa zur Unterbringung der Geschäftsräume dienen.

Vertragsparteien auf Vermieter- und Mieterseite können natürliche und juristische Personen (z.B. GmbH, Aktiengesellschaft, UG) sein. Hinzu kommen die Personenhandelsgesellschaften (Offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft), die, obwohl sie nicht voll rechtsfähig sind, unter ihrer Firma Verträge schließen können. Auch der Einzelkaufmann bzw. die Einzelkauffrau schließt gewöhnlich unter der Firma (dem Handelsnamen) den Vertrag, um herauszustellen, dass das Gewerbemietverhältnis zu dem Handelsgewerbe gehört. Bei anderen Personenmehrheiten, wie der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, müssen alle Gesellschafter den Vertrag gemeinschaftlich schließen, wobei sich für die weitere Vertragsabwicklung die Bevollmächtigung eines von ihnen für alle nötigen Erklärungen empfiehlt.

3. Form des Gewerbemietvertrages

Die genaue **Bezeichnung** der vermieteten Räume im Gewerbemietvertrag ist äußerst wichtig. Auf eine genaue Vermessung der Räume nach nachvollziehbaren Standards (z.B. DIN 277) sollte großer Wert gelegt werden. Dazu gehört auch die Aufzählung der einzelnen Räume nebst Nebengebäuden und allen weiteren Objekten, sofern nicht von vornherein das gesamte Grundstück vermietet ist. Eine Skizze mit farbigen Umrandungen und genauer Hervorhebung ist zur Vermeidung von Streitigkeiten sehr empfehlenswert.

Auf die Vereinbarung des **vertragsgemäßen Gebrauchs** der Mietsache sollte verstärktes Augenmerk gerichtet werden. Wenn im Verlauf der Mietzeit Betriebsänderungen auf Seiten des Mieters erforderlich sind, ist zu prüfen, ob derartige Wünsche mit dem im Vertrag aufgeführten Mietzweck zu vereinbaren sind. Im Regelfall wird nämlich die "Art des Betriebs" im Mietvertrag genau festgehalten. Bei Gewerbemietverträgen ist der Vermieter zudem auch ohne vertragliche Vereinbarung verpflichtet, dem Mieter durch die Vermietung anderer Geschäftsräume auf dem gleichen Grundstück oder dem Nachbargrundstück keine Konkurrenz zu machen. Auch aus diesem Grund ist eine möglichst genaue Beschreibung des Mietzwecks empfehlenswert.

Für Gewerbetreibende, deren **Tätigkeit erlaubnispflichtig** ist, gilt es, bei der Formulierung des Vertragszwecks besondere Vorsicht walten zu lassen: Sofern beispielsweise eine Gaststätte eingerichtet werden soll, muss eine Gaststättenerlaubnis vorliegen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen (Erfüllung der baurechtlichen, feuerpolizeilichen, lebensmittel- und hygienerechtlichen Anforderungen nebst Einhaltung der Unfall- und Arbeitsschutzbestimmungen sowie der Vorlage des Nachweises über die bei der IHK absolvierte Unterrichtung) erteilt wird. Denn da die Wirksamkeit des Gewerbemietvertrages grundsätzlich nicht von einer etwaigen Betriebserlaubnis abhängt, droht die Gefahr, einen wirksamen Gewerbemietvertrag geschlossen zu haben, ohne das Gewerbe jemals hier ausüben zu können, wenn nämlich einzelne Erlaubnisanforderungen nicht erfüllt werden können. Durch Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung kann erreicht werden, dass der Gewerbemietvertrag erst wirksam wird, wenn diese Erlaubnis erteilt wird.

Die im Zusammenhang mit der Gewerbetätigkeit erforderlichen **behördlichen Erlaubnisse und Genehmigungen** hat üblicherweise der Mieter einzuholen. In Gewerbemietverträgen, die für eine Vielzahl von Fällen verwendet werden sollen (sog. “Allgemeine Geschäftsbedingungen”), kann sich der Vermieter jedoch nicht in jedem Fall davon freizeichnen, dass die Geschäftsräume den behördlichen Vorschriften entsprechen, und dem Mieter alle daraus folgenden Auflagen auf seine Kosten aufbürden. Eine derartige Klausel kann unangemessen und daher unwirksam sein. So liegt in der Formulierung des vertragsgemäßen Gebrauchs eine **Zusicherung** des Vermieters, dass die Räume zu diesem Zweck auch geeignet sind. Wird also "zum Betrieb einer Gastwirtschaft" vermietet, sichert der Vermieter die Eignung der Räume zu diesem Zweck - zumindest zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses - zu.

4. Laufzeit des Gewerbemietvertrages

Die Laufzeit eines Gewerbemietvertrages ist frei zu vereinbaren. Die Frage, welche Laufzeit sinnvoll ist, kann nicht pauschal beantwortet werden und bestimmt sich nach dem Einzelfall.

Es besteht die Möglichkeit, eine feste Laufzeit (befristet) zu vereinbaren oder den Gewerbemietvertrag auf unbestimmte Zeit (unbefristet) zu schließen. Bei einer festen Laufzeit besteht die Möglichkeit eine Verlängerung (automatische Verlängerung um einen bestimmten Zeitraum oder unbefristet, wenn nicht gekündigt wird; Option) nach Ablauf der Mietzeit zu vereinbaren.

5. Kündigungsmöglichkeiten

Bei Vereinbarung einer festen Laufzeit endet das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen wurde, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedarf, wenn nicht Vereinbarungen über eine automatische Verlängerung getroffen wurden. Ein unbefristetes Mietverhältnis kann innerhalb der vereinbarten Kündigungsfristen oder, wenn keine Kündigungsfristen vereinbart wurden, nach den gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden.

Darüber hinaus kann ein Gewerbemietvertrag aus wichtigem Grund außerordentlich (außerhalb der vereinbarten Laufzeiten) gekündigt werden (z. B. bei schwerwiegenden Vertragsverstößen, Störung des Hausfriedens, Gefährlichkeit der Benutzung der Mietsache).

Auch können Sonderkündigungsrechte eingreifen, die das vorzeitige Lösen vom Gewerbemietvertrag ermöglichen. Der Tod des Mieters berechtigt zur Kündigung nach Maßgabe der gesetzlichen Frist. Die Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung berechtigt ebenfalls zur Kündigung innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist; es sei denn, die Verweigerung der Erlaubnis erfolgt aus wichtigem Grund. Das letztere Sonderkündigungsrecht wird - zulässigerweise - häufig vertraglich ausgeschlossen. Im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters kann der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

6. Miethöhe

Die **Höhe der Miete** ist frei zu vereinbaren. Weder existiert eine Mietpreisbindung nach Schutzvorschriften für die Vermietung von Wohnraum noch kann unter Berufung auf Ortsüblichkeit eine gewisse Begrenzung erreicht werden.

Wichtig ist, dass der Vermieter grundsätzlich nicht mit dem wirtschaftlichen Erfolg des Mieters belastet ist; nicht vorhergesehene Rentabilitätsschwächen oder gar die fehlgeschlagene Gewinnerwartung berechtigen **nicht** zur Lösung vom Vertrag. Auch unter Kaufleuten ist allein die ausgewiesene, vereinbarte Miete maßgeblich, nicht auch die darauf eventuell anfallende Mehrwertsteuer.

Bei der **Berechnung von Nebenkosten** ist zu beachten, dass die Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen anteilig verbrauchsabhängig zu erfassen sind, auch wenn der Vertrag hierfür eine Pauschale vorsieht. Die Vorschriften der Heizkostenverordnung, die diese Regelung enthält, gehen nämlich rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Auch bei der Belieferung mit Fernwärme ist grundsätzlich verbrauchsabhängig abzurechnen.

Ansonsten herrscht auch für die Nebenkosten - im Gegensatz zum Wohnungsmietrecht - Gestaltungsfreiheit. Üblicherweise fallen Kosten aus der Substanzerhaltung des Eigentums dem

Vermieter, die dem Geschäftsbetrieb des Mieters zuzuordnenden Kosten diesem zur Last. Bewährt hat sich die Bezugnahme auf den in Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung ausgewiesenen Katalog der wohnungswirtschaftlichen Nebenkosten, jedoch können auch andere als die hier bezeichneten Positionen als Nebenkosten aufgeführt und abgerechnet werden.

Anders als im Wohnraummietrecht bestehen im Gewerberaummietrecht keine gesetzlichen Bestimmungen für Mietanpassungen. Es bietet sich daher an, **Mietanpassungen** an sich verändernde Verhältnisse vorzusehen und sog. Wertsicherungsklauseln zu vereinbaren. Neben Staffelmietvereinbarungen eignen sich hier bei langfristigen Mietverhältnissen auch Gleitklauseln nach Maßgabe des Preisklauselgesetzes.

Eine gern gewählte und ebenfalls genehmigungsfreie Möglichkeit zur Mietanpassung ist die Vereinbarung, einen neutralen Dritten die Miete neu festsetzen zu lassen. Hier sind zwei Varianten strikt auseinander zu halten:

- Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass ein von der IHK bestellter Sachverständiger als Schiedsgutachter tätig wird. Das Schiedsgutachten ist für die Parteien verbindlich, es sei denn, es ist objektiv unrichtig oder der Gutachter hat sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen. Der Weg zur ordentlichen Gerichtsbarkeit ist zwar nicht versperrt, aber an den Nachweis dieser Voraussetzungen gebunden.
- Eine Schiedsgerichtsvereinbarung, die ausdrücklich und schriftlich vereinbart werden muss (sofern nicht auf beiden Seiten Kaufleute beteiligt sind), bedeutet dagegen, dass eine Klage vor einem staatlichen Gericht unzulässig ist. Üblicherweise wird bei Vertragsschluss vereinbart, wie im Streitfall das Schiedsgericht gebildet und einberufen wird. Können sich die Parteien nicht auf einen - oder mehrere - Schiedsrichter einigen, wird dieser vom Gericht oder einer anderen neutralen Instanz bestimmt. Der Spruch des Schiedsgerichts wirkt wie ein Gerichtsurteil; eine Aufhebung kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. Dem Schiedsrichter steht im Gegensatz zum Schiedsgutachter die Befugnis der Streitentscheidung durch Verurteilung zur Leistung, Gestaltung oder Feststellung zu.

7. Mietsicherheit

Regelmäßig wird zur Sicherung der Mietzahlungs- und sonstigen Ansprüchen des Vermieters zusätzlich zum gesetzlichen Vermieterpfandrecht verlangt, dass der Mieter eine Mietsicherheit leistet. Dies kann beispielsweise durch Leistung einer Barkaution oder einer Mietbürgschaft sowie durch Verpfändung von Sparbüchern geschehen.

8. Gewährleistungsansprüche

Liegt ein Mangel vor, der dazu führt, dass die vertragsgemäße Nutzung der Mieträume zu Beginn oder auch während des Mietverhältnisses aufgehoben oder beeinträchtigt ist, so kann der Mieter zunächst einmal vom Vermieter die **Beseitigung des Mangels** verlangen. Diese Beeinträchtigung des Nutzungszwecks kann beispielsweise auch darin liegen, dass auf Grund eines baulichen Mangels mit

dem Einschreiten einer Behörde zu rechnen ist, sobald sie über den Mangel informiert wird. Den Vermieter muss kein Verschulden hinsichtlich der Entstehung des Mangels treffen. Der Mieter kann den Mangel auch selbst beseitigen, wenn der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug gerät (Fristsetzung erforderlich). Für diese **Ersatzvornahme** kann der Mieter Aufwendungsersatz vom Vermieter verlangen.

Daneben kann der Mieter bei Vorliegen eines Mangels auch die Miete mindern. Hierfür muss ein nicht nur unerheblicher Mangel vorliegen, über den der Vermieter unverzüglich informiert wird. Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache oder ist ihm der Mangel in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, stehen ihm die **Minderungsrechte** nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Minderung nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

Der Mieter kann unabhängig von seinem Minderungsrecht unter Umständen auch einen **Schadensersatzanspruch** wegen Nichterfüllung gegen den Vermieter haben. Dieser umfasst neben den unmittelbaren Mangelschäden auch "Begleitschäden" (z. B. entgangenen Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugs- und Prozesskosten oder gegebenenfalls auf dem Mangel beruhende Krankheitskosten für Arbeitnehmer).

Schließlich kann der Mieter den Mietvertrag **fristlos kündigen**, wenn der Vermieter die Mietsache nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt, wieder entzieht oder Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt.

Wann ein Mangel vorliegt und gegebenenfalls in welchem Umfang die Miete gemindert werden kann ist eine stark vom Einzelfall abhängige Frage, zu der es umfangreiche Rechtsprechung gibt. Vor einer Minderung der Miete ist dringend zu empfehlen, sich im Einzelfall beraten zu lassen! **Vorsicht** im Minderungsfall ist insbesondere aus dem Grund geboten, dass dem Mieter auch dann fristlos wegen eines Mietrückstands gekündigt werden kann, wenn er die Miete aufgrund eines Irrtums über die Ursache des Mangels mindert.

Das Minderungsrecht kann von den Parteien **vertraglich ausgeschlossen** werden. Einigen sich die Parteien auf so einen Ausschluss, so kann der Mieter den Mietzins nicht mehr einseitig mindern, auch wenn nach seiner Auffassung ein Mangel vorliegt. Dies wird in der Regel dazu führen, dass der Vermieter sich mit der Mangelbeseitigung Zeit lassen wird, da der Mieter die Mietminderung zunächst vor Gericht einklagen muss.

9. Steuerrechtliche Aspekte

Mieteinkünfte sind gemäß § 4 Ziff. 12 UStG (Umsatzsteuergesetz) grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Der Vermieter kann nach § 9 UStG unter bestimmten Voraussetzungen seine Mieteinkünfte umsatzsteuerpflichtig behandeln lassen. Er kann aber nur dann vom Mieter zusätzlich zur Miete den Umsatzsteuerbetrag fordern, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde. Ist der Mieter vertraglich verpflichtet zusätzlich zur Miete den Umsatzsteuerbetrag zu entrichten oder hat er sich

freiwillig dazu bereit erklärt, kann auch er den Umsatzsteueranteil gegenüber dem Finanzamt geltend machen, wenn er seinerseits vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Kontakt

Antigona Lesi

030 31510-305

E-Mail schreiben

Kontakt speichern

Weitere Informationen

Muster eines Geschäftsraummietvertrages
(Nr. 2253322)

Nr. 2264798

Wie können wir Sie unterstützen?

Unsere Anschrift:

IHK Berlin
Fasanenstraße 85
10623 Berlin

So erreichen Sie uns:

service@berlin.ihk.de
030 31510-0

© IHK Berlin
Für die Richtigkeit der in dieser Website enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.