

# Geschäftsraummietvertrag, Pachtvertrag

zuletzt überarbeitet: 23.03.2021, trotzdem keine Garantie für Fehlerfreiheit und Vollständigkeit  
Hinweise, Verbesserungsvorschläge und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen.

## ***Inhalt:***

1.	Abgrenzung Gewerbe- bzw. Wohnraum- Mietrecht .....	2
2.	Gesetzliche Bestimmungen .....	2
3.	Geschäftsräume .....	3
4.	Vertragsparteien .....	3
5.	Mietzweck .....	3
6.	Miete und Nebenkosten .....	4
7.	Umsatzsteuer im Gewerberaum-Mietverhältnis .....	4
8.	Mietsicherheit, Kautions .....	5
9.	Mietdauer .....	5
10.	Anmietrecht, Vormietrecht .....	6
11.	Mieterhöhungen, Anpassung der Miete .....	6
11.1.	Staffelmiete .....	6
11.2.	Wertsicherungsklausel / Indexmiete .....	6
11.3.	Umsatz(beteiligungs)klausel .....	7
11.4.	Leistungsvorbehaltsklausel .....	7
11.5.	Spannungsklausel .....	7
11.6.	Kostenelementeklausel .....	7
11.7.	Festmiete mit Verlängerungsmöglichkeit .....	7
11.8.	Mieterhöhungen beim unbefristeten Gewerbe-MV .....	8
11.9.	In der Praxis .....	8
12.	Weitere Vertragskonditionen .....	8
13.	Mischmietverhältnisse .....	9
14.	Vermieterpfandrecht .....	9
15.	Beendigung von Gewerbemietverträgen .....	10
15.1.	Zeitablauf .....	10
15.2.	Ordentliche Kündigung .....	10
15.3.	Außerordentliche fristlose Kündigung .....	10
15.4.	Außerordentliche fristgemäße Kündigung .....	10
16.	Pachtvertrag über Räume .....	11
17.	Landpachtvertrag .....	11

## 1. Abgrenzung Gewerbe- bzw. Wohnraum- Mietrecht

Das Wohnraummietrecht wird von zahlreichen Einschränkungen und Grenzen bestimmt. Vermieter und Mieter von Gewerberäumen können weitgehend frei einen Mietvertrag aushandeln und Vereinbarungen für die Dauer des Mietverhältnisses treffen. Es wäre allerdings zu einfach bzw. auch falsch, daraus zu schließen, dass im Gewerberaum-Mietrecht tatsächlich alles frei und ohne rechtliche Grenzen aushandelbar wäre. Zum einen ist das allgemeine Vertrags- und Mietrecht des BGB eine zwingende Grundlage, weiterhin gelten verschiedene mietrechtliche Bestimmungen des BGB ausdrücklich (auch) für „Räume, die keine Wohnräume sind“ und drittens existiert inzwischen eine umfangreiche Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Vereinbarungen in einem Gewerberaum-Mietverhältnis.

## 2. Gesetzliche Bestimmungen

Die gesetzlichen Bestimmungen für das Gewerberaum-Mietrecht finden sich in §§ 535 – 548 und 578 – 580a BGB.

<b>Titel 5</b>
<b>Mietvertrag, Pachtvertrag</b>
<b>Untertitel 1</b>
<b>Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse</b>
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch
§ 542 Ende des Mietverhältnisses
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

<b>Untertitel 3</b>
<b>Mietverhältnisse über andere Sachen</b>
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe
§ 579 Fälligkeit der Miete
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters
§ 580a Kündigungsfristen

Dabei verweist der „§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume“ auf mehrere Bestimmungen, die zwar im Wohnraummietrecht verankert sind, aber auch auf andere, so auch Gewerberäume, anzuwenden sind

<b>§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume ...</b>
(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend

### 3. Geschäftsräume

Unter Gewerbe- bzw. Geschäftsräumen versteht man Räume, in denen der Betrieb eines Unternehmens abgewickelt wird und die somit nicht zu Wohnzwecken dienen, Dabei kann es sich auch um ganze Gebäude samt Grundstück handeln - Ladenlokale, Praxisräume, Gaststätten, Büroräume usw.

Im Mietvertrag ist das Objekt genau zu beschreiben. Dabei ist die Aufzählung der Räume mit den errechneten Nutzflächen unerlässlich - incl. Festlegung, ob und in welchem Umfang bestimmte Gemeinschaftsflächen, die von mehreren Mietern genutzt werden, in die Mietfläche einzurechnen sind (dies dient der Berechnung der umzulegenden Betriebskosten). Auch mitvermietete Freiflächen müssen aufgeführt werden, z.B. Parkplatz.

### 4. Vertragsparteien

Die am Vertrag beteiligten Personen sind genau zu bezeichnen - mit Namen, Wohnort, Straße; bei Firmen Handelsregistereintragungsangaben; bei juristischen Personen ist die Angabe der zur Vertretung berechtigten Person üblich.

### 5. Mietzweck

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Es ist sinnvoll, den genauen Mietzweck vertraglich zu vereinbaren. Damit kann der Vermieter eine unzulässige Nutzung des vermieteten Objekts am ehesten einschränken und ahnden - Vermieterschutz. Andererseits obliegt dem Vermieter ggf. ein gewisser Wettbewerbsschutz zu Gunsten des Mieters.

So kann im Zusammenhang mit einer vertraglich festgelegten Nutzung beispielsweise ergänzend bestimmt werden:

- kein weiteres Bekleidungsgeschäft im 3. Stock
- neben einem Schuhgeschäft darf nur ein Geschäft für Bekleidung eingerichtet werden
- keine Zahnarztpraxis zulässig, wenn im Nebengebäude bereits eine vorhanden ist

Andererseits können in einer Einkaufspassage gewollt mehrere Geschäfte mit gleichem Sortiment vereinbart werden, um die Attraktivität des Centers für den Kunden zu steigern

Wenn keine Vereinbarung über den Vertragszweck getroffen wurde, kann der Mieter die Räume zu jedem gewerblichen Zweck nutzen. Allerdings trifft Vermieter keine Haftung, wenn der Mieter sein Gewerbe aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht ausüben darf. In diesem Fall gelten der Mietvertrag und die daraus resultierenden Verpflichtungen weiter.

Der Vermieter kann den Gewerberaummieter vertraglich zur dauernden Nutzung seines Gewerbes verpflichten und ihm die Geschäftsöffnungszeiten vorschreiben

Nutzt der Mieter die Geschäftsräume zu anderen Zwecken als vereinbart, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen und unter Umständen den Mietvertrag fristlos kündigen

Die Ausübung verschiedener Gewerbe ist an amtliche Genehmigungen, die Mitgliedschaft in berufsständischen Vereinigungen, baurechtliche Bestimmungen, Nachbarakzeptanz u. a. gebunden.

Der Vermieter hat grundsätzlich die Pflicht, für die Eignung zu dem vertraglich vereinbarten Verwendungszweck zu sorgen (erweiterte Haftung des Vermieters), beispielsweise:

- Zugänge und Zufahrten müssen für normale Nutzlast ausgerichtet sein,
- ausreichende Tragfähigkeit der Decke muss gegeben sein
- alle Arbeiten nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder allgemeiner Verkehrsanschauung während der gesamten Mietzeit sind zu übernehmen

Eine Formalklausel im Gewerbe-Mietvertrag, nach der der Vermieter keine Haftung für die Eignung der Räume zur vertraglich vereinbarten Nutzung übernimmt oder die Einholung der erforderlichen Genehmigungen dem Mieter auferlegen will, ist unwirksam. Dies ist höchstens als Individualvereinbarung möglich; dann sollte aber auch eine entsprechende Rücktrittsklausel eingearbeitet sein.

Der Mieter trägt das Risiko, die persönlichen Voraussetzungen für die Erteilung von erforderlichen Genehmigungen zu erfüllen.

Beispiel: Alfred Beckers möchte sich als Immobilienmakler selbstständig machen, sucht Büroräume und findet geeignete Flächen im Erdgeschoss eines Geschossbaus. Sollte es sich bauordnungsrechtlich aber um ein reines Wohngebiet handeln oder es sich bei den Räumen um Wohnungseigentum nach WEG handeln, macht sich der Vermieter schadensersatzpflichtig, weil das Gewerbe aus den genannten Gründen dort nicht ausgeübt werden darf.

Wird Alfred Beckers aber die Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO versagt, fällt dies in seinen Risikobereich und berechtigt nicht (sofern nicht ausdrücklich vereinbart) zum Rücktritt oder zur Kündigung des Mietvertrages.

## **6. Miete und Nebenkosten**

Vertragsfreiheit - Die Miete kann grundsätzlich frei vereinbart werden, es gibt keinen Mietpiegel oder andere gesetzliche Bestimmungen.

Als Obergrenze kommt nur die sog. Wuchergrenze in Betracht, die für alle Rechtsgeschäfte durch die Vorschriften des § 291 StGB bzw. § 138 BGB bestimmt ist. Danach ist ein Rechtsgeschäft nichtig, wenn es sittenwidrig ist oder unter Ausnutzung der Zwangslage, Unerfahrenheit, Unkenntnis, Willensschwäche des Vertragspartners zu Stande kam und der Preis deutlich überhöht ist. Es gibt keine gesetzlich bestimmte Wuchergrenze, häufig ist von 50 % oberhalb der üblichen Höhe die Rede.

Es kann auch vertraglich festgelegt werden, dass sich der Mieter auch an den Nebenkosten beteiligt. Allerdings muss eindeutig vereinbart werden, welche Nebenkosten zu tragen sind und wie diese Kosten auf den Mieter umgelegt werden - Heiz- u. Warmwasserkosten lt. Heizkostenabrechnungsverordnung, die restlichen Betriebs- u. Nebenkosten sind frei verhandelbar. Allerdings setzt die Rechtsprechung bestimmte Zumutbarkeitsgrenzen.

## **7. Umsatzsteuer im Gewerberaum-Mietverhältnis**

Nach deutschem Steuerrecht sind Umsätze grundsätzlich dann USt-pflichtig („steuerbar“), wenn

- es sich um Lieferungen und Leistungen handelt,
- die von einem Unternehmer getätigt werden,
- der im Rahmen seines Unternehmenszwecks handelt,
- und die gegen Entgelt
- im Inland erbracht wurden.

Allerdings gibt es zahlreiche Ausnahme von dieser Grundregel.

So sind die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit! (§ 4 UStG)

Dementsprechend fällt bei Mietverträgen über *Wohnraum* auch nie Umsatzsteuer an.

Bei Gewerberäumen kann dies anders sein: Nach § 9 UStG kann der Vermieter von Gewerberäumen auf die USt-Befreiung verzichten (er optiert, er macht von dieser Möglichkeit = Option Gebrauch), wenn sein Mieter seinerseits USt-pflichtig ist. Der Vermieter erklärt also gegenüber dem Finanzamt, dass er von seinem Mieter die USt auf die Miete verlangen und ans Finanzamt abführen wird. Dem Gewerbe-Mieter wird das egal sein, da er sich diese (aus seiner Sicht) Vorsteuer vom Finanzamt zurückerstatten lässt.

Großer Vorteil aber für den Vermieter: Damit ist er bei allen Kosten für diese Gewerbeinheit vorsteuer-abzugsberechtigt!

Beispiel:

Vermieter Max und Immobilienmakler Moritz schließen einen Büroraum-Mietvertrag: Miete 2.000,- Euro plus 19% USt = 2.380,- (Brutto)NKM/ Monat

Moritz zahlt an Max 2.380,- € Monatsmiete; Max führt im Rahmen seiner USt-Erklärung 380,- USt an das Finanzamt ab; Moritz erhält im Rahmen seiner USt-Erklärung 380,- VSt erstattet.

Letztlich hat Max 2.000,- Mieterträge und Moritz 2.000,- Mietaufwand.

Aber (Vermietervorteil): Vermieter Max beauftragt einen Elektriker mit dem Verlegen neuer Leitungen. Der Elektriker stellt 1.500,- plus 19% Ust = 1.785,- brutto in Rechnung.

Vermieter Max bezahlt die Gesamtsumme und erhält die Vorsteuer von 285,- vom Finanzamt zurück erstattet. Er somit nur einen Aufwand von 1.500,- an Stelle von 1.785,-, wenn er nicht optiert hätte.

## 8. Mietsicherheit, Kautio

Es gibt keine gesetzliche Bestimmung zur Höhe, Art oder Verwendung der Mietkaution. Sie kann also auch über der für Wohnungen festgelegten Höhe von 3 NKM liegen und muss nicht verzinst werden.

Allerdings ist sie - wie im Wohnraum-Mietrecht - insolvenz sicher, getrennt vom Vermögen des Vermieters zu halten

An Stelle einer Mietkaution kann auch eine Sicherungsübereignung von Sachwerten oder eine Bürgschaft vereinbart werden.

## 9. Mietdauer

Geschäftsraummietverträge können sowohl befristet als auch unbefristet abgeschlossen werden. Im Regelfall werden sie befristet auf 5 bzw. 10 Jahre mit einem Optionsrecht oder einer Verlängerungsklausel abgeschlossen.

Eine solches **Optionsrecht** besagt, dass dem Mieter das Recht eingeräumt wird, bis zu einem bestimmten Termin (i. d. R. 3 bis 6 Monate) vor Auslaufen des Mietvertrages zu erklären, dass er das Mietverhältnis fortsetzen möchte. Die bedeutet aber nicht zwingend, dass die Miethöhe unverändert beibehalten wird - darüber muss ggf. neu verhandelt werden - sondern gibt dem Vermieter bei ausbleibender Option die Möglichkeit, rechtzeitig einen neuen Mieter zu suchen.

Eine **Verlängerungsklausel** im Mietvertrag besagt, dass sich das Mietverhältnis automatisch mit den gegebenen Vereinbarungen um xxx Jahre verlängert, sofern nicht eine Partei bis xxx Monate vor Auslaufen des Mietvertrages dem widerspricht.

Nach § 545 BGB verlängert sich ein Mietverhältnis auch stillschweigend auf unbestimmte Zeit, wenn es nach Auslaufen des MV fortgesetzt wird und keine der beiden Vertragsparteien dieser **stillschweigenden Verlängerung** innerhalb von 14 Tagen widerspricht. Allerdings kann man diesen Widerspruch bereits vorsorglich im Mietvertrag formulieren.

Beim unbefristeten Mietvertrag kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis ordentlich fristgemäß kündigen; spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres. (§ 580a Abs. 2 BGB)

Vertraglich können von den gesetzlichen Kündigungsfristen abweichende Kündigungsfristen vereinbart werden (nicht selten werden sie verkürzt)

Bei der ordentlichen Kündigung bedarf es von keiner Seite aus eines Kündigungsgrundes, die Schriftform ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird aber in der Regel vertraglich vereinbart

Fristlose Kündigungen sind bei der Geschäftsraummietaus den gleichen Gründen möglich wie bei den Mietverträgen über Wohnräume (§ 569 Abs.1, 2 BGB - Zahlungsverzug, nachhaltige Störung des Hausfriedens, Nutzung zu anderen Zwecken als vereinbart...)

## **10. Anmietrecht, Vormietrecht**

Hierbei handelt es sich um Vereinbarungen, die einen zukünftigen Mietvertragsabschluss ermöglichen sollen.

Beim **Anmietrecht** verpflichtet sich der Eigentümer für den Fall, dass die Räume zur Vermietung zur Verfügung stehen, zuerst den Berechtigten zu informieren, mit ihm in Verhandlungen zu treten und ihm einen Mietvertrag anzubieten.

Beim **Vormietrecht** schließt der Vermieter einen rechtsgültigen Mietvertrag mit einem Dritten ab, behält sich ein Rücktrittsrecht vor und übermittelt dem Vormietberechtigten diesen Mietvertrag. Dieser hat dann die Möglichkeit, innerhalb einer bestimmten Frist zu erklären, ob er einen Mietvertrag zu genau diesen Bedingungen abschließen will. In diesem Fall macht der Vermieter von seinem vereinbarten Rücktrittsrecht Gebrauch, sonst gilt der Mietvertrag mit dem Dritten.

## **11. Mieterhöhungen, Anpassung der Miete**

Es gibt bei Geschäftsraummietverträgen keine gesetzlichen Bestimmungen zu Mieterhöhungen während der Mietzeit. Sollte also nur die Anfangsmiete vereinbart worden sein, gibt es (fast) keine Mieterhöhungsmöglichkeit für den Vermieter. Also ist der Vermieter bestrebt, den Mietzins mindestens wertbeständig abzusichern und ihn an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung anzupassen. Dazu kann in Gew-MV eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden – diese unterliegt allerdings den Bestimmungen des Preisklauselgesetzes (PrKG).

### **11.1. Staffelmiete**

Die Miete erhöht sich lt. Vertrag, z. B. jährlich (auch kürzere Staffeln möglich), um einen bestimmten Betrag. Dabei bedarf es keiner Erhöhungserklärung des Vermieters, die neue Miete ist zu dem im MV bestimmten Termin fällig.

Genauere Regelungen zur Vereinbarung einer Staffelmiete in Gew-MV finden sich weder im BGB noch im PrKG – Vertragsfreiheit, solange kein Vertragspartner unangemessen benachteiligt wird.

§ 557a BGB (Staffelmiete) gilt so nur für Wohnraum, wird durch die Rechtsprechung aber auch bei Gew-MV herangezogen.

### **11.2. Wertsicherungsklausel / Indexmiete**

Die Bestimmungen zu Wertsicherungsklauseln finden sich im Preisklauselgesetz. Die Entwicklung der Miete wird an einen bestimmten Index gekoppelt, der je nach Verlauf die Miete erhöht oder senkt. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, im Fall der Veränderung des Verbraucherpreisindex (s. § 3 (1) PrKG) den jeweils anderen Vertragspartner darüber zu informieren und die entsprechende Zahlungspflicht anzumahnen (auch rückwirkend, solange keine Verjährung oder Verwirkung gilt).

Im Gew-Mietrecht kann für Mietanpassungen auch ein anderer Index vereinbart werden, z. B. die Preisentwicklung der Produkte des Gewerbe-Mieters oder die Preisentwicklung von Grundstücken (§ 3 (3) PrKG)

Solche Preisklauseln in Gewerbemietverträgen sind regelmäßig dann zulässig, wenn dem Mieter lt. Gew-MV eine Nutzungsdauer der Gewerberäume von mind. 10 Jahren ermöglicht ist. (§ 3 PrKG)

§ 557b BGB (Indexmiete) gilt so nur für Wohnraum.

### **11.3. Umsatz(beteiligungs)klausel**

Die Miete ist abhängig von der Entwicklung des Umsatzes bzw. Gewinns. Hier empfiehlt sich für den Vermieter allerdings die Vereinbarung einer bestimmten Mindestfestmiete und zusätzlich die eines gewissen Prozentsatzes am Umsatz.

Problem: Kontrolle des vom Mieter angegebenen Umsatzes bzw. Gewinns.

Die Vereinbarung einer Umsatzmiete unterliegt der Vertragsfreiheit und ist gesetzlich nicht geregelt (Ausnahme: Apotheken) und sollte deshalb rechtssicher im Gew-MV definiert sein.

So z. B. der Begriff „Umsatz“ – üblicherweise der Netto-Umsatz und die Bestimmung, welche Umsätze überhaupt relevant für die Berechnung der Miete sind, z. B. bei Änderung des Warensortiments oder der Geschäftstätigkeit.

Ebenso ist festzulegen, in welchen Zeitabständen und aufgrund welcher Nachweise die Miete neu bestimmt wird. Beispielsweise könnte der Mieter verpflichtet werden, dem Vermieter Quartalsabschlüsse seiner Buchhaltung vorzulegen – ggf. mit Testat vom Steuerberater – und die Miete daraufhin angepasst werden.

### **11.4. Leistungsvorbehaltsklausel**

s. § 1 (2) 1. PrKG

Bei geänderten Verhältnissen kann die Miete diesen neuen Verhältnissen entsprechend angepasst werden. Der Zeitpunkt und/oder die Art der Änderung ist i. d. R. nicht eindeutig bestimmt, sondern soll bewusst einen gewissen Spielraum lassen. Damit auch einen Ermessens- bzw. Verhandlungsspielraum, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete vorgenommen wird.

Die Rechtsprechung betont hier aber aufgrund der Unbestimmtheit die „Angemessenheit“, „nach billigem Ermessen“. Kein Vermieter wird hier also überhöhte Miete gerichtlich durchsetzen können.

### **11.5. Spannungsklausel**

s. § 1 (2) 2. PrKG

Der Mietpreis verändert sich im Verhältnis zu „im Wesentlichen gleichartigen oder vergleichbaren Gütern oder Leistungen“.

Für Gew-MV heißt das: Der Vermieter kann die Miete aufgrund der Entwicklung der Mieten für Geschäftsräume vergleichbarer Art und Größe anpassen.

### **11.6. Kostenelementeklausel**

s. § 1 (2) 3. PrKG

Ändern sich bestimmte Selbst-Kosten des Vermieters (z. B. Umbaukosten, Kapitalkosten, Verwaltungskosten) für dieses Mietobjekt, ändert sich die Miete entsprechend.

### **11.7. Festmiete mit Verlängerungsmöglichkeit**

Für befristete Mietverhältnisse wird eine bestimmte Miethöhe für die Dauer des MV fest vereinbart. Dem Mieter wird die Option auf eine Vertragsverlängerung eingeräumt, die Miete wird allerdings neu verhandelt.

### **11.8. Mieterhöhungen beim unbefristeten Gewerbe-MV**

Sollte der MV unbefristet abgeschlossen worden und keine Mietererhöhungsmöglichkeiten vertraglich vereinbart sein (kommt wohl praktisch nie vor), sieht das Gesetz keine geregelten Mieterhöhungsmöglichkeiten wie im Wohnraummietrecht vor. Demnach müsste die Miete bis zum jüngsten Tag unverändert bleiben.

Um doch eine Mieterhöhung durchzusetzen, könnte aber der Vermieter eine sogenannte **Änderungskündigung** aussprechen, also eine ordentliche Kündigung mit der gesetzlichen oder vereinbarten Frist und dem Mieter gleichzeitig einen neuen Mietvertrag mit einer erhöhten Miete anbieten. Wenn der Mieter darauf nicht eingeht, gilt die Kündigung des Mietvertrags

### **11.9. In der Praxis ...**

... finden sich meist auf 10 Jahre befristete Gew-MV oder auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit bis 10 Jahre.

... werden meistens Index- oder Staffelmieten vereinbart.

## **12. Weitere Vertragskonditionen**

Grundsätzlich nimmt man bei Gewerbemietverhältnissen den „immanenten Konkurrenzschutz“ an (gesetzlicher **Konkurrenzschutz** – abgeleitet aus § 535 BGB). Das bedeutet, dass der Vermieter selbst dem Mieter keine Konkurrenz machen und auch nicht an Konkurrenten vermieten darf. Dies gilt allerdings nur für das Hauptsortiment und auch nur im selben oder einem in der Nähe liegenden Gebäude, sofern dies überhaupt dem Vermieter gehört. Dieser vertragsimmanente Konkurrenzschutz kann aber vollständig ausgeschlossen oder auch darüber hinausgehend vereinbart werden.

Die Rechte zur **Mietminderung** und auf **Schadensersatz** können vertraglich eingeschränkt oder in bestimmtem Umfang ausgeschlossen werden, ein völliger Ausschluss ist jedoch nicht möglich. Hauptpflichten dürfen nur ausgeschlossen werden, wenn davon vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Schäden erfasst werden sollen.

Die Gestaltung der Geschäftsraummietverträge hinsichtlich der Übernahme von **Verkehrssicherungspflicht, Abtretung, baulichen Veränderungen, Untervermietung** u. a. m. kann den Mietverträgen über Wohnraum ähneln, allerdings gibt hier deutlich weniger gesetzliche oder durch Rechtsprechung bestimmte Einschränkungen. Alle Details sind frei verhandelbar.

Für die **Betriebskosten** lt. BetrKVO wird in aller Regel auch eine Umlage mittels Vorauszahlung und Abrechnung vereinbart. Allerdings gilt die zwingende Ausschlussfrist von 12 Monaten, innerhalb der abgerechnet werden muss, nur im Wohnraum-, nicht im Gewerberaum-Mietrecht.

Neben den Betriebskosten können dem Gewerberaummieter auch die **Instandhaltungs- und Verwaltungskosten** und weitere **Nebenkosten** für die gemieteten Gewerberäume auferlegt werden.

Ebenso kann neben einer **Schönheitsreparaturklausel** eine durch den Mieter auf eigene Kosten durchzuführende **Anfangs-** und/oder **Endrenovierung** vereinbart werden.

Ein- oder Umbauten, auch wenn dies einer **Modernisierung** entspricht oder die Ausstattung der Mieträume verbessert, können vertraglich dem Mieter auferlegt werden.

Dem Mieter kann vertraglich eine **Betriebspflicht** auferlegt werden. Er verpflichtet sich damit, sein Geschäft zu bestimmten Zeiten zu öffnen. Selbst wenn dem Mieter dies betriebswirtschaftlich unsinnig erscheinen sollte, wird er vertragsbrüchig und riskiert damit eine Klage oder einstweilige gerichtliche Verfügung, Schadensersatzforderungen oder sogar die fristlose Kündigung (nach Abmahnung), wenn er dieser Pflicht nicht nachkommt.

Für die Beendigung des MV kann vereinbart werden, dass der Mieter die von ihm eingebauten Sachen bei Auszug **ohne Entschädigung** zurücklassen muss.



Neben den vermieteten Räumen können rechnerisch auch die mitgenutzten **Nebenflächen** (Gemeinschaftsräume, Hausflur, Treppenhaus u. ä.) anteilig in die vermietete Fläche einbezogen werden. Beispiel: Wenn die vermieteten Büroflächen 200 m<sup>2</sup> betragen, können mietvertraglich durchaus 230 m<sup>2</sup> vereinbart sein – 30 m<sup>2</sup> anteilig für die Mitbenutzung des Hausflurs.

Der Vermieter kann für den Ort und die Gestaltung eines **Firmenschildes** bestimmte Vorgaben festlegen, allerdings muss er ein solches dulden. Nach Auszug des Mieters muss der Vermieter auch für ca. sechs Monate ein Schild mit Hinweis auf die neuen Räumlichkeiten dulden.

### 13. Mischmietverhältnisse

Ein gemischtes Mietverhältnis liegt vor, wenn der Mieter die Mietsache teils zum gewerblichen Zweck und teils zu Wohnzwecken nutzt.

Überwiegt die gewerblich genutzte Fläche und die dafür gezahlte Miete gegenüber der Wohnfläche, kann das Wohnraummietrecht nicht angewandt werden, es gelten also die Regeln der Geschäftsraummietsache.

Sind beide Teile gleichwertig oder überwiegt der Wohnraumanteil, so gelten die Mieterschutzvorschriften § 549 BGB insgesamt:

Damit ist beispielsweise eine Mieterhöhung nur nach den für Wohnraum geltenden Vorschriften zulässig - der Vermieter darf allerdings einen Teilgewerbezuschlag erheben. Entfällt die teilgewerbliche Nutzung, so entfällt auch der Gewerbezuschlag an den Vermieter, wenn diese nicht im Mietvertrag verankert ist. Einen Anspruch auf Erhöhung des Gewerbezuschlages hat der Vermieter nur, wenn sich die ortsübliche Miete erhöht hat

Ausnahme: enthält der Mietvertrag eine Regelung für die Gewerbefläche mit festgesetztem Gewerbezuschlag, dann wird dieser Zuschlag nicht Teil des Mietpreises und kann somit erhöht werden.

Für die Betriebskostenabrechnung bei Mischmietverhältnissen sind die auf den Geschäftsraum entfallenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch besondere Messeinrichtungen oder Vorkehrungen vorweg zu erfassen

### 14. Vermieterpfandrecht

#### § 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

(1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Das Vermieterpfandrecht kommt bei Gewerberäumen häufiger zur Anwendung als bei Wohnräumen, da die sich in den Räumen befindenden Sachen des Mieters häufig einen erheblichen Wert darstellen (Maschinen, Geräte, Elektrotechnik, Gastraum-Möbel, Vorräte u. ä. m.)

Allerdings gilt auch hier:

Es muss sich um bewegliche Sachen handeln, die dem Mieter gehören und nicht unpfändbar sind. In dem Fall kann der Vermieter der Entfernung der Sachen widersprechen.

## **15. Beendigung von Gewerbemietverträgen**

### **15.1. Zeitablauf**

In den meisten Fällen werden Gew-MV befristet abgeschlossen, häufig auf 5 bis 10 Jahre. Zusätzlich kann eine Verlängerungsoption oder -klausel vereinbart werden.

Dementsprechend ist für keine Vertragspartei eine ordentliche fristgemäße Kündigung zulässig, ein befristeter Vertrag endet mit Zeitablauf.

Für die Befristung eines Gew-MV müssen keine bestimmten Gründe vorliegen oder genannt werden, der Mieter hat keinen Anspruch auf Verlängerung.

### **15.2. Ordentliche Kündigung**

Die ordentliche Kündigung ist nur möglich bei einem unbefristeten Vertrag. Sie ist formfrei ohne die Angabe von Gründen möglich. Die Kündigungsfrist bestimmt sich nach § 580a Abs. 2 BGB bis zum 3. WT eines Quartals zum Ende des darauffolgenden Quartals.

Obwohl eine Kündigung eines Gewerbemietvertrages auch mündlich erfolgen kann, wird regelmäßig die Schriftform vereinbart.

Im Gewerbe-Mietrecht gibt es keinen Mieterschutz wie im Wohnraum-Mietrecht.

### **15.3. Außerordentliche fristlose Kündigung**

Grundsätzlich gelten hier die gleichen Kündigungsgründe wie im Wohnraum-Mietrecht.

Für den Ausspruch einer fristlosen Kündigung durch eine der Mietparteien ist ein entsprechender Kündigungsgrund erforderlich. Dieser liegt nur dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Für den Mieter ist dies zum Beispiel der Fall, wenn ihm der Vermieter die Mietsache entzieht oder die Nutzung der Mietsache nicht einräumt oder der Vermieter den immanenten oder vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz nicht gewährt.

Für den Vermieter kann ein Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung vorliegen, wenn eine vertragswidrige Nutzung der Mietsache durch den Mieter eine erhebliche Gefährdung der Mietsache darstellt, der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört oder aufgrund einer schwerwiegenden Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag, z. B. Verstoß gegen eine vereinbarte Betriebspflicht. Befindet sich der Mieter mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten oder einem nicht unerheblichen Teil der Miete für zwei aufeinander folgende Termine im Zahlungsverzug, ist das ebenfalls ein ausreichender Grund.

In den meisten Fällen bedarf es einer vorherigen Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung, bevor eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgesprochen wird.

### **15.4. Außerordentliche fristgemäße Kündigung**

Die außerordentliche fristgemäße Kündigung kann von Vermieterseite beispielsweise ausgesprochen werden bei Vertragsverletzung durch den Mieter, wenn das befristete Mietverhältnis ununterbrochen dreißig Jahre andauerte, nach Beendigung eines Nießbrauchs, Eintritt der Nacherbfolge oder nach Erlöschen eines Erbbaurechtes.

Dem Mieter von Gewerberaum stehen in den folgenden Fällen die Möglichkeiten zur außerordentlichen fristgemäßen Kündigung zu (nicht abschließend):

- Nach Abmahnung und Fristsetzung wegen Vertragsverletzung
- Verweigerung der Untermieterlaubnis
- bei einem über 30 Jahre währenden (befristeten) Mietvertrag, § 544 BGB;
- im Erbfall nach Tod des Mieters, § 563 BGB;
- bei Nichtwahrung der Schriftform, §§ 550, 578 BGB;
- im Falle der Mieterinsolvenz, wenn dem Mieter vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Mietsache überlassen worden war;
- bei Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters, §§ 578, 555c BGB

## **16. Pachtvertrag über Räume**

§§ 581 – 584b BGB

Miete oder Pacht von Räumen ähneln sich, es gibt aber auch wesentliche Unterschiede.

Während ein Mieter die Räume nur nutzen darf, darf ein Pächter darüber hinaus auch die „Früchte ziehen“ also beispielsweise mit den Räumen bzw. dem Inventar Gewinne erzielen.

Allerdings muss der Pächter dieses Inventar instand halten und ggf. auch ersetzen. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat er das Inventar zum gleichen Schätzwert wie am Anfang des Pachtverhältnisses an den Verpächter zurück zu geben; die Abnutzung durch bestimmungsgemäßen oder vereinbarten Gebrauch ist allerdings zu berücksichtigen.

Wenn das Pachtverhältnis unbefristet abgeschlossen wurde, ist die fristgemäße Kündigung immer nur zum Ende des Pachtjahres zulässig und muss spätestens am 3. Werktag des letzten Halbjahres erklärt werden

## **17. Landpachtvertrag**

§§ 585 – 597 BGB

Hier geht es um Grundstücke mit oder ohne Gebäude. Wird es ohne Gebäude verpachtet, dient es überwiegend land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung, ist es bebaut, handelt es sich in erster Linie um bewirtschaftete Wohn- oder Betriebsgebäude.

Der Pächter ist auch hier zur „Fruchtziehung“ berechtigt und hat andererseits die Pachtsache ordnungsgemäß zu bewirtschaften bzw. regelmäßig gewöhnliche Ausbesserungen vorzunehmen.

Wesentliche Erhaltungsmaßnahmen obliegen dem Verpächter, der Pächter hat dies zu dulden. Wenn damit der Ertrag steigt, hat der Verpächter einen Anspruch auf Erhöhung der Pacht.

Wenn ein gepachtetes Grundstück an einen Nachfolger übergeben wird, kann der Verpächter außerordentlich kündigen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nach der Übergabe nicht mehr gewährleistet ist.

Andererseits kann bei Berufsunfähigkeit der Pächter außerordentlich kündigen, wenn der Verpächter dem Nachfolger widerspricht, obwohl eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gegeben wäre.

Eine fristgemäße Kündigung bei einem unbefristeten Pachtverhältnis ist spätestens am 3. Werktag eines Pachtjahrs zum Ende des folgenden Pachtjahrs zu erklären.

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.

Endet das Pachtverhältnis vorzeitig, besteht eine Ersatzpflicht für die dadurch entgangenen Früchte o. a. dadurch entstandenen Schaden.