

## ALLGEMEINE RECHTSFRAGEN – R05

Stand: Februar 2019

Ihr Ansprechpartner  
Ass. iur. Heike Cloß  
E-Mail  
heike.closs@saarland.ihk.de  
Tel.  
(0681) 9520-600  
Fax  
(0681) 9520-690

### Gewerbliches Mietrecht

Als Gewerbemietvertrag wird jeder Mietvertrag bezeichnet, der keinen Wohnraum sondern **Geschäftsräume** zum Gegenstand hat. Geschäftsräume sind Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken angemietet werden. Hiernach sind Geschäftsräume z. B. Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen, Projektion von Filmen von dem Geschäftsinhaber benutzt werden.

Maßgeblich für die **Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Gewerberaummietverhältnissen** ist die Zweckbestimmung des Vertrages (sofern das Objekt nicht bereits von seiner Konstruktion her als Gewerbeobjekt kenntlich ist, wie z. B. Werkstätten). Bei Mischmietverhältnissen kommt es auf die **überwiegende Nutzungsart** an. Ein Schwergewicht des Geschäftszwecks ist dann anzunehmen, wenn der Mieter ohne die geschäftlich genutzten Räume seiner Berufstätigkeit oder den Erwerb seines Lebensunterhalts nicht nachgehen kann.

Gestaltung des Gewerberaummietvertrages kommt eine besondere Bedeutung zu. Gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. **So gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573 ff. BGB) noch die Sozialklausel (§§ 574 ff. BGB) noch die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe §§ 557 ff. BGB.** Ferner entfällt der spezielle Räumungsschutz für Mieträume.

Grundsätzlich ist der **Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht befugt**, an Stelle einer vereinbarten Wohnnutzung eine **gewerbliche Nutzung des Mietobjektes** vorzunehmen. Durch die Wohnnutzung wird aber eine begrenzte gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen, z.B. Anfertigung von Schreib- bzw. Übersetzungsarbeiten, Ausarbeitung von Softwareprogrammen auf einem Heimcomputer usw. Auch gelegentliche Geschäftsbesprechungen sind zulässig. Voraussetzung ist wie immer, dass der Vertragszweck nicht verändert wird, Mitbewohner durch Kundenverkehr bzw. Geräuschentwicklung nicht beeinträchtigt werden und keine Beschädigungsgefahr für das Mietobjekt besteht.

Nutzungsänderungen sind durch die Baubehörde zu genehmigen. Die Formulare finden Sie hier: <https://www.saarland.de/3552.htm>

## Miete oder Pacht?

Die Miete ist von der **Pacht** zu unterscheiden. Bei der Pacht hat der Pächter das Recht zur Fruchtziehung. Ein Pachtvertrag liegt vor, wenn die Räumlichkeiten für den bestimmten Betrieb baulich geeignet sowie entsprechend ausgestattet und eingerichtet sind, sodass diese sobald wie möglich zum Betrieb mit Gewinn benutzt werden können. Auf die Pacht ist das Mietrecht anwendbar, soweit keine spezielleren Vorschriften bestehen. Der typische Fall ist der Gaststättenpachtvertrag. Abweichend vom Mietrecht sind bei der Pacht insbesondere die **Kündigungsfristen**, das Recht zur Unterverpachtung, das Kündigungsrecht bei Tod des Pächters und die **Höhe der Entschädigung bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Pachtsache** geregelt.

## Muss der Mietvertrag schriftlich abgefasst werden?

Ein Mietvertrag über Geschäftsräume ist grundsätzlich auch mündlich gültig. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen **längeren Zeitraum als ein Jahr** abgeschlossen werden, der **Schriftform**. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar. Zur Wahrung der Schriftform ist erforderlich, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere Mietgegenstand, Mietzins, Dauer, etc. - aus der Vertragsurkunde ergeben. Auch soweit eine Schriftform nicht notwendig ist, empfiehlt sich aus Beweisgründen auf jeden Fall der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages. Mündliche Zusagen sollten schriftlich bestätigt werden.

## Mietgegenstand: Was sollte alles im Vertrag geregelt werden?

Das Gewerberaummietobjekt muss nach Lage und Umfang genau beschrieben werden. Im Einzelnen ist an Folgendes zu denken:

### 1. Vertragszweck

Im Gewerberaummietvertrag sollte der Nutzungszweck der Räume genau festgelegt werden. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck **baulich tauglich** ist und den **behördlichen Auflagen entspricht**. Hier ist nicht nur an Umweltschutzmaßnahmen gegen Lärm, Erschütterung und Luftverschmutzung zu denken, auch der ungehinderte Zugang und die Statik der gemieteten Räume müssen für die gewerblichen Zwecke geeignet sein.

**Wichtig:** *Der Vermieter muss grundsätzlich dafür einstehen, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind. Eine formularmäßige Freizeichnungsklausel des Vermieters ist nach den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam.*

## **2. Angemietete Räume**

Im Vertrag sollte genau aufgeführt sein, welche Räume gemietet werden. Insbesondere sollten Abstell- und Lagerräume genau aufgeführt und deren Nutzbarkeit festgestellt werden, um hier einen nachträglichen Streit zu vermeiden.

## **3. Inventar**

Wird mit dem Geschäftsraum gleichzeitig auch Inventar (Regale, Geschirr, Dekorationsartikel) „mitgemietet“, so sollte dies ebenfalls stückzahlmäßig in den Vertrag aufgenommen werden. Deren Vorhandensein sollte vor Vertragsbeginn auf Vollständigkeit hin überprüft werden. Fehlen nämlich Inventarteile bei Beendigung des Mietverhältnisses, hat der Mieter diese zu ersetzen, wenn er den Verlust zu vertreten hat.

**Praxistipp:** *Bei Gaststättenpachtverträgen sollte eine genaue Liste sämtlicher Inventargegenstände erstellt und im Einzelnen überprüft werden.*

## **4. Parkplätze**

Werden mit den Geschäftsräumen auch Parkplätze, sowohl für den Mieter als auch für die Kunden, angemietet, müssen diese auch in den Vertrag aufgenommen werden. Sie müssen dann dementsprechend gekennzeichnet oder so gesichert werden, dass eine ungestörte Nutzung möglich ist. Benutzt der Vermieter nach Vertragsschluss die Parkfläche unbefugt weiter, berechtigt dies den Mieter zu einer Minderung des Mietzinses.

## **5. Werbung**

Werbung ist das A und O eines Gewerbebetriebs. Deshalb sollte auf jeden Fall in den Vertrag aufgenommen werden, dass an dem Gebäude eine Außenwerbung vorgenommen werden darf und eine entsprechende behördliche Genehmigung seitens der örtlichen Baubehörde vorliegt. Werbeanlagen sind nach der Landesbauordnung des Saarlandes so zu gestalten, dass Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das vorhandene Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.

Formulare → <https://www.saarland.de/3552.htm>

## **6. Übergabeprotokoll**

Aus Beweis Zwecken sollte ein Übergabeprotokoll angefertigt werden, insbesondere wenn die Räume in nicht vertragsgemäßen Zustand übergeben werden. Die vorbehaltlose Übernahme kann ansonsten als Billigung gedeutet werden.

## **Mietzeit: Welche Laufzeit hat der Mietvertrag? Wie kann das Mietverhältnis vorzeitig beendet werden?**

Den Parteien steht es frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Die Laufzeit des Vertrages hat Auswirkungen auf die Kündigungsmöglichkeiten und die auf die Möglichkeit, die Miete während der Vertragsdauer zu erhöhen.

- **Befristetes Mietverhältnis**

Wenn schon von vornherein vorausgesehen werden kann, wie lange das Mietobjekt vom Mieter benötigt wird, ist die Vereinbarung einer Festmietzeit zweckmäßig. Bei einem befristeten Mietverhältnis wird mit Erreichen der Frist automatisch das Mietverhältnis beendet. Es empfiehlt sich jedoch, in allen Fällen eines **befristeten Mietverhältnisses** eine **Verlängerungsklausel** vorzusehen, wonach sich das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitspanne verlängert, wenn nicht zum Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

Gewerberaummietverträge, die eine **Optionsklausel** enthalten, gewähren dem Mieter die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch einseitige Erklärung (Schriftform) zu verlängern. Übt er dieses Recht nicht aus, endet der Vertrag durch Zeitablauf. Ist ein befristetes Mietverhältnis vereinbart, so kann es nur noch aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden (s. unten).

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass sich Vermieter und Mieter über die Beendigung des Mietverhältnisses verständigen. Dies geschieht in Form eines **Aufhebungsvertrages**, wobei dieser eventuell mit einer Abfindung verbunden ist. Es kann auch empfehlenswert sein, sich das Recht zur **Stellung eines Nachmieters** vertraglich zusichern zu lassen. In diesem Fall darf der Vermieter den Nachmieter nur ablehnen, wenn begründete Zweifel an dessen Persönlichkeit oder Finanzlage bestehen.

Anstelle eines Nachmieters kann auch über eine **Untervermietung** verhandelt werden. Hierzu ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Er darf diese nicht ohne triftigen Grund verweigern, sonst steht dem Mieter ein Kündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu. Als triftiger Grund kommen nur persönliche Verhältnisse des Untermieters in Betracht, die das Mietverhältnis stören können (z. B. wenn dieser ein störendes Gewerbe ausüben möchte).

***Praxistipp:** Es ist möglich und sinnvoll, im Vertrag festzulegen, ob und in welchem Rahmen der Mieter das Recht haben soll, einen Nachmieter anzubieten oder unterzuvermieten. Ein Untermietverhältnis hat für den Hauptmieter den Nachteil, dass dieser weiterhin an den Vertrag gebunden ist und im Zweifel dem Regress durch den Vermieter ausgesetzt ist.*

- **Unbefristetes Mietverhältnis**

Bei **unbefristeten Mietverhältnissen** ist bei der Geschäftsraummiete die fristgemäße Kündigung spätestens am **3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres**, d. h. erst **nach rund 6 Monaten zulässig (§ 580a Abs. 2 BGB)**. Die Parteien können jedoch abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können insbesondere von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren.

Aus **wichtigem Grund** ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtiger Grund für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags gelten Umstände, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Bestimmte Gründe, die eine **fristlose Kündigung** rechtfertigen, normiert das Gesetz, z. B. vertragswidriger Gebrauch, schuldhafter Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die

Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder Gesundheitsgefährdung bei Benutzung des Objektes. Alternativ kann auch ein **Aufhebungsvertrag** abgeschlossen oder sich vertraglich die Stellung eines Nachmieters bzw. die Untervermietung vorbehalten werden.

**Achtung:** Die **Beendigung einer gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten** stellen grundsätzlich **keinen wichtigen Grund** dar, das Mietverhältnis zu kündigen.

Die Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages ist grundsätzlich formlos (z. B. auch mündlich) möglich. Eine bestimmte Form kann allerdings vereinbart werden.

## **Verlängerungs- und Optionsklauseln**

Geschäftsraummietverträge enthalten häufig Verlängerungsklauseln oder Optionen. Verträge mit **Verlängerungsklauseln** sind auf bestimmte Zeit geschlossene Mietverträge, die sich automatisch um eine bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängern, sofern nicht eine Mietpartei die Verlängerung ablehnt.

Verträge mit einer **Option** räumen dem Mieter innerhalb einer Frist das Recht ein, durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis zu verlängern. Wird das Recht nicht ausgeübt, endet der Vertrag durch Zeitablauf.

Mieter, die sich auf eine längere Vertragsdauer nicht einlassen wollen, können daher eine über fünf Jahre feste Laufzeit mit einem Optionsrecht auf Verlängerung um den gleichen oder einen kürzeren Zeitraum abschließen. Damit hat der Mieter die Möglichkeit, bereits nach fünf Jahren „aus dem Vertrag auszusteigen“. Der Vermieter ist, soweit nichts anderes vereinbart, an die längere Laufzeit gebunden, wenn der Mieter sein Optionsrecht ausübt.

Vorausschauende Mieter bestehen auf einem **Recht zur Untervermietung** oder zur Aufnahme weiterer Mieter in den Vertrag. Der Mieter hat so die Möglichkeit, spätere Gesellschafter bei einer Erweiterung seines Unternehmens mit zu verpflichten. Er entgeht damit der misslichen Situation, ständiger Vertragspartner des Vermieters bleiben zu müssen, wenn er aus dem Unternehmen und dem Vertrag ausscheiden will. Auch eine Zwangslage beim Verkauf des Geschäfts kann damit vermieden werden.

## **Wie bestimmt sich die Höhe des Mietzinses?**

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss **zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart** werden. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine **Mietwucherverbot** begrenzt. Somit sollten ortsübliche Vergleichsmieten Maßstab für den geforderten Mietzins sein. Gezahlt wird der Mietzins grundsätzlich in monatlichen Beträgen, jeweils zu Beginn eines Monats im Voraus.

## Nebenkosten

Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes geregelt. Die Berechnungsgrundlage ist grundsätzlich der **Quadratmeterpreis**. Bei Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich, die Kosten im Mietvertrag im Einzelnen **gesondert aufzuführen** und **sorgfältig zu formulieren**. Sicherheit erreicht man nur, wenn alle Nebenkosten und ein **Verteilerschlüssel** zur Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objekts aufgeführt sind. Hier ist insbesondere zu beachten, dass bei der Geschäftsraummieta alle Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden können, also auch Verwaltungskosten und Erbbauzinsen.

Bei den **Nebenkosten** ist zu unterscheiden:

- **Heizkostenverordnung**

Die Heizkostenverordnung hat Vorrang vor vertraglichen Absprachen; sie bindet die Mietparteien. Heizansprech- und Warmwasserkosten müssen nach § 2 dieser Verordnung immer separat abgerechnet werden. Voraussetzung für die Umlage auf den Mieter ist, eine entsprechende Regelung im Mietvertrag, die die Umlage von Betriebskosten für die Wärmeversorgung festsetzt.

- **Nebenkosten (Betriebskosten)**

Unter diesen Begriff fallen alle Kosten, die durch den laufenden Betrieb des Objekts veranlasst werden und die periodisch wiederkehren. Die Betriebskosten werden geregelt durch die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung). Die Betriebskostenverordnung führt nicht alle möglichen Betriebskosten abschließend auf, so dass sich die ausdrückliche Aufzählung sonstiger Kosten im Vertrag empfiehlt. Die Betriebskostenverordnung ist hier einsehbar: [https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/_2.html).

Die **Nebenkosten** sind erst fällig, wenn eine **ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters** vorliegt. Hierzu gehören mindestens eine Auflistung aller entstandenen Kosten mit Angabe der Kostenverursachung, die Mitteilung der Verbrauchsmenge, soweit nach Verbrauch abgerechnet wird, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, aus dem sich der Anteil des Mieters errechnet, sowie der Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Der **Vermieter von Gewerberaum** kann auch **noch später als ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes Nebenkostennachzahlungen verlangen**. Der BGH hat mit Urteil vom 27. Januar 2010 entschieden, dass die für Wohnraum geltende Ausschlussfrist von einem Jahr für Gewerberäume nicht anwendbar ist. Allerdings muss auch bei der Geschäftsraummieta der Vermieter **innerhalb einer angemessenen Frist abrechnen**. Diese Frist endet zwar regelmäßig spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes. Das heißt aber, so der BGH, nur, dass der **Mieter ab diesem Zeitpunkt den Vermieter auf Erteilung der Nebenkostenabrechnung in Anspruch nehmen kann und keine weiteren Vorauszahlungen auf den Nebenkosten** erbringen muss. Ein endgültiger Ausschluss der Betriebskostenabrechnung geforderten Nachzahlungen ist damit nicht verbunden.

- **Kaution**

Bei Geschäftsraummieten ist generell üblich, dass zwischen den Parteien eine **Kaution** zu vereinbaren. Eine Einschränkung wie bei Wohnmietverträgen gibt es nicht. Eine Barkaution ist zugunsten des Mieters angemessen zu verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Vertraglich kann auch eine unverzinsliche Kaution vereinbart werden.

## **Wer regelt die Erhöhung des Mietzinses?**

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Vermieter daran interessiert, dass der Mietzins dem Geldwert angepasst wird. Für die Anpassung des Mietzinses während der Laufzeit des Vertrages gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Dies bedeutet: **Wurde nichts dergleichen vereinbart**, kann der Vermieter den **Mietzins nicht** einfach **erhöhen**.

Die Vertragsparteien können aber bereits bei Vertragsabschluss eine Mieterhöhung vereinbaren. Denkbar ist z. B. die Fixierung einer **Staffelmiete**, bei der Zeitpunkt und Erhöhung der Miete von vornherein genau festgelegt sind, oder die Vereinbarung einer **Anpassungsklausel**, die eine Mieterhöhung an den amtlich festgelegten Lebenshaltungskostenindex (Indexmietvertrag) knüpft. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins **automatisch** in dem Verhältnis, in dem sich der Index nach oben oder unten verändert, **angepasst** wird. Der aktuelle Stand des Lebenshaltungskostenindex kann bei der IHK nachgefragt werden (Gerd Litzenburger, Tel: 0681/9520-414).

## **Mängel der Mietsache: Wer zahlt?**

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach zu **mindern**, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem **Fehler** behaftet sind, **der die vertragsgemäße Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt**. Dabei kommt es nicht darauf an, ob dem Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht.

Eine nur **unerhebliche Beeinträchtigung** berechtigt **nicht** zur **Mietzinsminderung**. **Kennt der Mieter bei Vertragsschluss** den Mangel der Mietsache oder hätte er ihn kennen müssen, 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 Mangel muss **unverzüglich angezeigt** werden. Ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, kann der Mieter diesen Mangel **selbst beseitigen** und **Aufwendungsersatz** verlangen. **Fristlose Kündigung** ist möglich, wenn der Vermieter die Mietsache nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt, wieder entzieht und Mängel in angemessener Frist nicht beseitigt.

**Praxistipp:** *Zur Frage, in welchen Fällen das Vorliegen eines Mangels bejaht bzw. verneint und in welcher Höhe die Miete gegebenenfalls gemindert werden kann, besteht eine umfangreiche Rechtsprechung. Vor einer Minderung der Miete ist dringend zu empfehlen, sich im Einzelfall beraten zu lassen!*

Beide Parteien können vertraglich das **Mietminderungsrecht ausschließen**. Das bedeutet, dass der Mieter den Mietzins nicht einseitig mindern kann, auch wenn nach seiner Auffassung der Mietgegenstand Mängel aufweist. Der Mieter muss die Mietminderung dann erst vor Gericht einklagen.

Außer einem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit, **Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung** zu verlangen, wenn ein Fehler bereits bei Abschluss des Vertrages vorhanden ist oder später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug gerät. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben den unmittelbaren Sachschäden auch Begleitschäden, wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten etc. Im Falle des Verzuges des Vermieters kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen.

## **Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts: wer haftet?**

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 **laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts** ist grundsätzlich Sache des **Vermieters**. Wenn von dieser Regelung abgewichen werden soll, muss dies im Vertrag ausdrücklich festgelegt werden. Grundsätzlich kann der Vermieter alle Kosten aus Reparaturen und Renovierungen auf den Mieter übertragen. Da der Mieter versuchen wird, diese Kosten einzuschränken, empfiehlt es sich, entsprechende Regelungen in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die sogenannten **Schönheitsreparaturen** gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese Verpflichtung im üblichen und angemessenen Rahmen hält.

Daneben ist auch eine Beteiligung oder Übernahme der Finanzierung von Einbauten oder sonstigen Investitionen auf das Miet- bzw. Pachtobjekt möglich. Fehlen hierüber vertragliche Vereinbarungen, so trägt der Vermieter die Kosten.

## **Rückgabe des Mietobjekts**

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben sind. Ob der Mieter noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume haben soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleiben und die Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung.

Die Verpflichtung zur Tragung der **Schönheitsreparaturen** kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, je nachdem, ob der Mieter bei Einzug die Räume renoviert oder unrenoviert übernommen hat. Eine Vereinbarung, in der der Mieter sich verpflichtet, sowohl Schönheitsreparaturen in festgeschriebenen Abständen

**als auch** in jedem Falle eine **Endrenovierung** durchzuführen, ist **unwirksam**<sup>1</sup>. Ebenfalls unzulässig ist eine Klausel, bei der der Vermieter bei einem unrenovierten Gewerberaum die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälzt, ohne dass er einen Ausgleich bekommt. Der Mieter darf **nur zu Renovierungen** verpflichtet werden, die **während** seiner eigenen **Vertragslaufzeit** angefallen sind<sup>2</sup>.

***Tipp:** Bei größeren Mietobjekten empfiehlt es sich, über die Rückgabe des Mietobjekts ein **Rückgabeprotokoll** aufzunehmen.*

## **Schutz vor Konkurrenz?**

Jeder Mieter genießt einen sogenannten **Konkurrenzschutz**. Dies bedeutet, der Vermieter darf in der Regel keine Räume in demselben Objekt an Unternehmen mit dem gleichen Hauptsortiment (das dem Geschäft sein Gepräge gibt) vermieten. Räumlich erstreckt sich die Schutzverpflichtung jedoch nur auf die in unmittelbarer Nachbarschaft des Mieters gelegenen Mietobjekte des Vermieters. Der Konkurrenzschutz gilt auch, falls er nicht explizit im Vertrag vereinbart wurde, er kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

*Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.*

---

<sup>1</sup> BGH Urteil vom 06.04.2005 - III ZR 308/02 im Anschluss an OLG Saarbrücken

<sup>2</sup> OLG Celle, Beschluss vom 13.07.2016 - 2 U 45/16, BGH, Urteil vom 18.03.2015 - VIII ZR 185/14

# Muster eines Gewerberaummietvertrages

Zwischen

.....

.....

(Vermieter)

und

.....

.....

(Mieter)

wird folgender Gewerberaummietvertrag geschlossen:

## § 1

### Mieträume

(1) Vermietet werden im Haus ..... (Straße, Hausnummer) zur ausschließlichen Nutzung als (genaue Beschreibung des Nutzungszwecks) folgende Räume:

- a) Erdgeschoss: ca. ....qm
- b) 1. Etage: ca. ....qm
- c) Keller: ca. ....qm
- d) Dachboden: ca. ....qm

Die Mietfläche beträgt ca. .... qm. Die Lage der Räume ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

(2) Für die obengenannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

.....

(3) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (*oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte*) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

## § 2

### Mietzweck

(1) Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als:  
..... (*Beschreibung des Nutzungszwecks*)

(2) Eine Änderung der vertraglich vereinbarten Nutzung ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.

**§ 3**  
**Ausstattung der Mieträume, Rückbau**

- (1) Der Mieter übernimmt die Räume in renovierungsbedürftigem/nicht renovierungsbedürftigem Zustand (*nichtzutreffendes streichen*). Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:
- .....

- (2) Werden bauliche Veränderungen an der Mietsache (Einbauten, Umbauten, Ausbauten) durch den Mieter vorgenommen, verpflichtet er sich, nach Beendigung des Mietverhältnisses diese zu beseitigen.

**§ 4**  
**Mietzeit und ordentliche Kündigung**

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am .....

Das Mietverhältnis verlängert sich um ..... Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang des Kündigungsschreibens entscheidend.

Oder:

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist. Für die Rechtzeitigkeit entscheidet der Zugang des Kündigungsschreibens. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

**§ 5**  
**Fristlose Kündigung**

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos zu kündigen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Mieter
- a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag ..... € übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556b BGB durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
  - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
- a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maß verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
  - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

## **§ 6 Mietzins**

- (1) Die monatliche Grundmiete beträgt ..... €<sup>3</sup>. Sie ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der .....-Bank zu zahlen.
- (2) Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
  - Betriebskosten in Höhe von € .....
  - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
  - sonstige Kosten: ..... in Höhe von € ..... (*eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert*)

## **§ 7 Neufestsetzung des Mietzinses**

- (1) Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2010 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen auch nur einer Vertragspartei oder sonst einer Vertragsabänderung bedarf.<sup>4,5</sup>
- (2) Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Werterhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.

## **§ 8 Mietkaution**

Der Mieter zahlt eine Kautionshöhe in Höhe von ..... Monatsmieten. Die Kautionshöhe ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

## **§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen**

- (1) Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.

---

<sup>3</sup> Eine Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Umsatzsteuer zusätzlich zur Miete verpflichtet besteht nur, wenn dies entweder vertraglich vereinbart wurde oder der Vermieter hat sich die Mehrwertsteuerberechnung für den Fall der Option vorbehalten.

<sup>4</sup> Es bestehen mehrere Möglichkeiten (z. B. Staffelmiet- und Wertsicherungsklauseln), eine Anpassung des Mietzinses im Vorfeld vertraglich zu vereinbaren. Zu beachten ist, dass die verschiedenen Mietzinsrückzahlungsklauseln sich unterschiedlich auf die Entwicklung des Mietzinses auswirken können. Es ist daher ratsam, sich vorab eingehend zu informieren und die Klauseln sehr sorgfältig zu formulieren.

<sup>5</sup> Eine Anpassung der Miete mittels einer Wertsicherungsklausel ist nur möglich, wenn sich die Klausel auf einen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, eines Statistischen Landesamtes oder einen vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex bezieht und der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht einer ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. Ansonsten ist die Klausel unwirksam.

- (3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
- (4) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.
- (5) Der Vermieter darf die Geschäftsräume während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

## **§ 10**

### **Instandhaltung/Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

- (1) Der Mieter wird das Mietobjekt und alle Zubehörteile schonend und pfleglich behandeln. Er wird die Innen- und Außenseiten der zu dem Mietobjekt gehörenden Fenster einschließlich Rahmen und Türen in regelmäßigen Abständen reinigen. Mindestens jedoch einmal pro Quartal.
- (2) Der Mieter erklärt sich bereit, die Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (Reparaturen) an der Mietsache innerhalb der Mieträume bis zu einem Betrag vom EUR..... je Einzelfall zu übernehmen. Fallen mehrere Wartungs- und Reparaturarbeiten an, übernimmt der Mieter insgesamt im Jahr die dafür benötigten Kosten nur bis zu einem Betrag von EUR.....Handelt es sich um die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes (Dach und Fach), der damit verbundenen technischen Einrichtungen und Anlagen, sowie der Außenanlagen, obliegt diese Pflicht dem Vermieter.

*Oder:*

Der Mieter übernimmt alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Reparaturen, oder Erneuerungen des Mietobjektes einschließlich des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen (zB Toiletten, Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Türanlagen etc) auf seine Kosten, ohne dass es hierfür auf ein Verschulden des Mieters ankommt.

## **§11**

### **Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter**

- (1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- (3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

**§ 12**  
**Außenreklame**

- (1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Anbringen dieser Außenreklame erfolgt auf Kosten des Mieters und nach vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter. Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.
- (2) Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

**§ 13**  
**Sachen des Mieters**

- (1) Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.
- (2) Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:

.....

**§ 14**  
**Konkurrenzschutz**

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten. Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

**§ 15**  
**Besondere Vereinbarungen**

.....

**§ 16**  
**Sonstiges**

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

.....  
Datum

.....  
Vermieter

.....  
Mieter