



Betriebspflicht des Gewerbe-Mieters

- Mögliche Vereinbarung im Gewerbemietvertrag
- Mieter wird zum Betreiben (Öffnen) seines Unternehmens (z. B. Landgeschäft, Restaurant) innerhalb vereinbarter Zeiten verpflichtet.
- Gilt selbst dann, wenn es dem Gewerbemieter betriebswirtschaftlich nicht notwendig oder sinnvoll erscheint
- Aus Vermietersicht wichtig z. B. bei Einkaufspassagen-Öffnungszeiten
- Ein Verstoß des Mieters kann (nach entsprechender Abmahnung) einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellen.
Ebenso kann der Vermieter gerichtlich eine einstweilige Verfügung erwirken, die ein Bußgeld nach sich zieht, wenn der Mieter seiner Betriebspflicht weiterhin nicht nachkommt.



Kriterien für die Auswahl eines geeigneten Gewerberaum-Mieters

- (mind.) drei letzte Jahresabschlüsse (Bilanz, Umsatz, Gewinn, div. Kennzahlen)
- Branche (Erotik-Shop im Ärztehaus???)
- Vorhandene Wettbewerbssituation (ein viertes Schuhgeschäft in derselben Einkaufspassage???)
- Eignung der Räume (Starkstrom, Datenleitungen, Fußbodenbelag, Raumhöhe, Belüftung, Kundentoiletten, ...)
- USt-pflichtige oder -befreite Umsätze (s. USt-Option)
- vereinbarter Konkurrenzschutz für vorhandene Gewerbemieter
- Kundenverkehr, Parkplätze, Erreichbarkeit
- Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, ...)
- bau(ordnungs)rechtliche Auflagen
- Zulässigkeit des Gewerbes - nach Art der zulässigen Nutzung (Schlosserei in reinem Wohngebiet???)



Miete, Nebenkosten bei Gewerberaum- Mietverträgen

Miethöhe ist frei verhandelbar, keine gesetzliche Einschränkung
(außer § 291 StGB Wucher)

ggf. zzgl. Umsatzsteuer (bei USt-Option des Vermieters)

Nebenkosten können frei vereinbart werden – BeKo lt. BetrKV, Übernahme von Schönheits- und Kleinreparaturen, aber auch weitere Nebenkosten wie Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten, Anfangs- und Endrenovierung, Umbau- und Rückbauarbeiten, ...

Heizkosten müssen nach HeizKV umgelegt werden.

Es gibt keinen Mieterschutz wie im Wohnraummietrecht



Wettbewerbsschutz im Rahmen von Gewerberaum-Mietverhältnissen

Mögliche Vereinbarung im Gewerbemietvertrag

Ergibt sich, auch wenn nicht ausdrücklich vereinbart aus § 535 BGB, wonach der Vermieter dem Mieter den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu gewähren hat (immanenter Konkurrenzschutz)

Daraus wird die Vermieterpflicht abgeleitet, andere Räume des Objekts bzw. in unmittelbarer Umgebung (RS: ca. 100 m) nicht an Wettbewerber des Mieters zu vermieten, die das gleiche Hauptsortiment bzw. die gleiche Leistung anbieten.

Gilt natürlich ohnehin nur für die Räume desselben Vermieters und kann vertraglich auch vollständig ausgeschlossen werden.

Andererseits kann darüber hinaus im Mietvertrag ein weitergehender Konkurrenzschutz vereinbart werden.



Mietdauer bei Gewerberaum-Mietverhältnissen

MABLO

Befristet oder unbefristet möglich, bei Befristung kein Grund nötig, der Vertrag endet dann mit Ende der Laufzeit ohne ausdrückliche Kündigung.

Üblich: Befristung auf 5 bis 10 Jahre mit einer Option (meist nur des Mieters) auf weitere Zeiträume.

Ordentliche Kündigung (nur bei unbefristeten MV): Spätestens am 3. WT eines Quartals zum Ende des folgenden Quartals (also knapp sechs bis neun Monate) ohne Angabe von Gründen möglich – sowohl für Mieter als auch Vermieter

Außerordentlich fristlose Kündigung bei erheblicher Vertragsverletzung, insbesondere Zahlungsverzug zwei Monatsmieten bzw. nicht unerheblicher Teil für zwei aufeinander folgende Zahlungstermine (s. § 543 BGB)



Umbauten in den Gewerberäumen

MABIO

Können dem Mieter auferlegt werden – ohne Entschädigungsanspruch, gehen (wenn vereinbart) mit Ende des Mietverhältnisses an den Vermieter über oder müssen vom Mieter zurückgebaut werden



Mieterhöhungen im Rahmen von Gewerberaum-Mietverhältnissen

Weitergehende Möglichkeiten als im Wohnraummietrecht

- Staffelmiete, also bestimmte Steigerungen zu im Voraus bestimmten Terminen, auch als Prozentangabe zulässig
- Wertsicherungsklausel (Indexmiete) – Kopplung der Miete, also Steigerung oder Senkung, an vereinbarten Index (VPI)
- Umsatzklausel: Miete richtet sich prozentual nach Umsatz (sinnvoll: trotzdem geringe Festmiete vereinbaren)
- Spannungsklausel: Miete wird entsprechend der Miete anderer (vergleichbarer) Objekte angepasst
- Kostenelementeklausel: Kostenänderungen des Vermieters werden an den Mieter weitergegeben
- Leistungsvorbehaltsklausel: (Leistung der) Mietzahlung ändert sich bei Eintreten eines bestimmten Ereignisses

Einen verbindlichen Mietspiegel, Kappungsgrenzen o. Ä. gibt es nicht – alles frei vereinbar [siehe auch „Preisklauselgesetz“]



Umsatzsteuer-Option des Vermieters von Gewerberäumen

Grundsätzlich sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zwar steuerbar, aber von der USt befreit (§ 4 Nr. 12 a UStG) – gilt für Wohnraummietverhältnisse uneingeschränkt.

Wenn der Gewerberaummieter aber seinerseits USt-pflichtig ist, kann der Vermieter beim Finanzamt beantragen (Möglichkeit = Option), auf die Miete auch USt zu berechnen und diese ans FA abzuführen, wird also freiwillig USt-pflichtig (§ 9 UStG).

Dem Mieter dürfte das egal sein, er holt sich seine mit der Miete gezahlte Vorsteuer dann vom Finanzamt zurück.

Für Mieter und Vermieter also ein durchlaufender Posten

Vorteil für den Vermieter: Alle Eingangsrechnungen (z. B. Reparaturen) für diese Mieträume beinhalten USt – diese kann er sich jetzt als VSt vom FA zurückholen = großer finanzieller Vorteil!

Allerdings darf der Gewerberaum ab Optierung für 10 Jahre auch nur an Mieter vermietet werden, die zu mind. 95 % USt-pflichtige Umsätze erbringen – sonst anteilige Rückzahlung.



Formvorschrift für Gewerberaum- Mietverträge

Für unbefristete Mietverträge gibt es keine gesetzliche Formvorschrift.

Gewerbemietverträge werden üblicherweise auf mehrere Jahre befristet abgeschlossen (häufig mit Verlängerungsoption des Mieters).

Für befristete Mietverträge über 1 Jahr ist die Schriftform vorgeschrieben (s. §§ 578 (1), 550 BGB)



Unterschied: Leihe – Miete – Pacht

Leihe: Unentgeltliche Überlassung einer Sache auf Zeit

Miete: Überlassung einer Sache gegen Entgelt, Mieter darf die Mietsache unter Ausschluss Dritter bestimmungsgemäß nutzen; Dauerschuldverhältnis; zweiseitiger Vertrag; Mietzahlung (Mietzins)

Pacht: Ähnlich wie Miete; Überlassung einer Sache gegen Entgelt; Pächter darf Pachtsache nicht nur gebrauchen, sondern – bei ordnungsgemäßer Nutzung – auch Erträge daraus erzielen (Fruchtziehung); die Pachtsache selbst darf aber nicht verbraucht werden; Dauerschuldverhältnis; gegenseitiger Vertrag; Pachtzins

Beispiel:

Leere Gewerberäume werden gemietet und vom Mieter eingerichtet, um darin ein Café zu betreiben.

Räume mit vorhandener Caféhausausstattung (Möbel, Küche, Tresen etc. sind/bleiben Vermietereigentum) werden gepachtet.



Pachtvertrag über Räume

MABIO

§§ 581 – 584b BGB

Miete und 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 mit den Räumen bzw. dem Inventar Gewinne erzielen.

Allerdings muss der Pächter dieses Inventar auch Instand halten und ggf. ersetzen. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat er das Inventar zum entsprechenden Zeitwert an den Verpächter zurückzugeben.

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.



Mietsicherheiten im Rahmen des Gewerbe- Mietvertrages

Kautionshöhe frei zu vereinbarenden Höhe, Zahlungstermin und Anlage, auch ohne Verzinsung, darüber hinaus auch Bürgschaften, Abtretung von Forderungen oder Guthaben möglich. Keine gesetzliche Höchstgrenze. Fälligkeitsvereinbarung auch vor Übergabe der Mieträume zulässig.

Im Mietvertrag kann für den Fall des Zahlungsrückstandes des Mieters eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung vereinbart werden. Damit hat der Vermieter die Möglichkeit, sofort und ohne Gerichtsverhandlung einen vollstreckbaren Titel für die Zwangsvollstreckung zu erwirken.

Das Vermieterpfandrecht nach §§ 562 ff BGB wird im Gewerbemietrecht häufiger angewandt – Mobilien, Geräte, Warenvorräte, Büroausstattung u. a. m. stellen oft einen beachtlichen und verwertbaren Posten dar.



Außerordentliche fristlose Kündigung von Gewerberaum-Mietverhältnissen

Außerordentliche fristlose Kündigung nur aus wichtigem Grund – wenn es also unzumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen, insbesondere:

- vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache nicht gegeben
- Mieter vernachlässigt bzw. gefährdet die Mieträume
- unerlaubte Überlassung der Mieträume an einen Dritten
- Mietrückstand – entweder an zwei aufeinander folgenden Terminen ein nicht unerheblicher Teil oder über einen längeren Zeitraum insgesamt zwei Monatsmieten



Pachtvertrag

MABIO

Gegenseitiger Schuldvertrag (Dauerschuldverhältnis) - berechtigt den Pächter zur Fruchtziehung und Nutzung

Pachtobjekte: Sachen, Rechte, -gesamtheiten (z. B. Geschäft, Gaststätte, Taxikonzession, Anzeigenteil einer Zeitschrift, Verkehrsgenehmigung,...)

Die Sache selbst (Substanz) darf dabei aber nicht verbraucht werden.

Unterschied zur Miete: Pachtsache muss für den alsbaldigen Gebrauch ausgestattet sein – Überlassung von leeren Räumen begründet nur Mietvertrag.

Wichtig: Unterschiede bestehen zwischen Pachtvertrag (§§ 581 ff BGB), z. B. über Räume, und Landpachtvertrag (§§ 585 ff BGB) über land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke



Buchungssätze:

Vorsteuer

Umsatzsteuer

Verrechnung VSt und USt miteinander

Abschluss (Zahllast oder VSt-Überhang)

Vorsteuer (bei Eingangsrechnung) = Forderung gg. FA

(XXX) Bestands/Aufwandskto.	€ Nettobetrag
(253) VSt	€ VSt-Betrag
<u>an</u> (YYY) Verb. L+L o. ä.	€ Bruttobetrag

Umsatzsteuer (bei Ausgangsrechnung) = Verbindlichkeit gg. FA

(ZZZ) Ford. L+L o. ä.	€ Bruttobetrag
<u>an</u> (XXX) Bestands/Ertragskto.	€ Nettobetrag
<u>an</u> (4701) USt	€ USt-Betrag

Vorb. Abschl. Buchung: Verrechnung VSt mit USt

(4701) USt	an	(253) VS	€ kleinerer Betrag
------------	----	----------	--------------------

Abschlussbuchung: offenes Konto über SBK

→ Zahllast:	(4701) USt an	(989) SBK	oder
→ Vorsteuerüberhang	(989) SBK an	(253) VSt	



Fälligkeit der Miete bei Gewerberaum- Mietverträgen

Fälligkeit der Miete bei Gewerberaum-Mietverhältnissen:

Zu Beginn, spätestens am 3. Werktag des Monats (bzw. vereinbarten Zeitabschnitts) im Voraus § 579 (2) i. V. m. § 556 b (1) BGB



Mieterhöhung per Änderungskündigung bei unbefristeten Gewerberaum-Mietverträgen

Ordentliche fristgemäße Kündigung immer möglich am 3. Werktag eines Quartals zum Ende des darauf folgenden Quartals (also knapp 6 bis knapp 9 Monate) (§ 580 a BGB)

Gilt für Mieter und Vermieter gleichermaßen

Begründung nicht notwendig

Daraus ergibt sich für den Vermieter folgende (indirekte) Möglichkeit der Mieterhöhung beim unbefristeten Gewerberaum-MV, wenn keine Wertsicherungs-, Index-, Spannen- o. a. Mieterhöhungsklausel vereinbart ist → Änderungskündigung mit der genannten Frist und dem Angebot an den Mieter, den Mietvertrag mit einer geänderten (erhöhten) Miete fortzusetzen. Geht der Mieter darauf nicht ein, endet das Gewerberaum-Mietverhältnis mit dem Ablauf der Kündigungsfrist.



Fälligkeit der Kautio

MABIO

(Natürlich nur, wenn eine Kautio n vereinbart wurde)

Die Fälligkeit bzw. eine eventuelle Ratenzahlung sollte zur Streitvermeidung eindeutig vereinbart werden.

V ist berechtigt, die Kautio n auch schon vor Übergabe der Mieträume in voller Höhe zu fordern oder den Mietvertragsabschluss von der Zahlung abhängig zu machen. Zahlt M in dem Falle nicht, steht V ein Zurückbehaltungsrecht an den Räumen zu, M hat die vereinbarte Miete trotzdem zu zahlen (s. § 273 BGB)

Ohne Fälligkeitsvereinbarung gilt § 271 (1) BGB. Danach kann V die Kautio n „sofort verlangen“.

Bei Nichtzahlung der Kautio n kann V bei Verzug entspr. Verzugszinsen berechnen und/ oder sogar fristlos kündigen.



Formvorschrift für die Kündigung eines Gewerberaum-Mietverhältnisses

Es gibt keine! Sofern nicht ausdrücklich vereinbart.

Anders als bei Wohnraum-Mietverträgen ist eine Kündigung von (unbefristeten) Gewerberaum-Mietverträgen auch mündlich, fernmündlich, konkludent o. a. zulässig.

Ein „wichtiger Grund“ bzw. ein „berechtigtes Interesse“ muss nicht vorliegen.

Allerdings hat der Kündigende die Beweispflicht für den Zugang, den Empfang (einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung).



Mischmietverhältnisse

MABIO

... liegen vor, wenn Räume zu einem Teil gewerblich, zu einem anderen Teil als Wohnung genutzt werden, z. B. Büro in der Wohnung.

Bei Mieträumen: überwiegende Nutzung als Wohnung = Wohnraummietrecht gilt insgesamt; der Vermieter ist berechtigt, einen Gewerbemietzuschlag zu verlangen; überwiegende Nutzung als Gewerbe → insgesamt gilt Gewerbemietrecht.

Bei Wohnungseigentum: evtl. Probleme mit Festlegung in der Teilungserklärung – Wohnungs- oder Teileigentum bzw. Nutzungsbeschränkung; nichtstörende Bürotätigkeit ohne Kundenverkehr ist jedenfalls zulässig. Möglicherweise gilt (bei Wohnraumangel) in der Gemeinde ein Zweckentfremdungsverbot → Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden.



Weiter- bzw. Untervermietung von
Gewerberäumen durch den (Haupt-)Mieter

Ist grundsätzlich möglich.

Dieses Recht könnte nur individualvertraglich ausgeschlossen werden.
Der Vermieter muss informiert und um die Zustimmung gebeten werden.
Verweigert der Vermieter die Zustimmung, kann der Mieter außerordentlich fristgemäß kündigen (§ 540 BGB)

Hinweis:

§ 553 BGB – Untervermietung eines Teils der Wohnung mit Zustimmungspflicht des Vermieters – gilt nur für Wohnraum!



Kündigungsschutz, Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine Kündigung

Gibt es im Gewerberaum-Mietrecht nicht!

Ggf. Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO) beantragen – bis zwei Wochen vor dem Räumungstermin, wenn die Kündigung/Räumung eine mit den guten Sitten nicht zu vereinbarende Härte darstellt.



Zurückbehaltungs- bzw. Aufrechnungsrecht
des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses

Steht dem Mieter zwar grundsätzlich zu (§§ 387 ff BGB), kann im Gewerbemietvertrag aber ausgeschlossen oder auf titulierte (gerichtlich bestätigte) Forderungen beschränkt werden.

Die Räume selbst darf der Mieter aber keinesfalls zurückbehalten, um dadurch vermeintliche oder tatsächliche Forderungen durchzusetzen.



(Lineare) Abschreibung von Gewerbeimmobilien

MABLO

Abschreibungsmöglichkeiten (AfA = Absetzung für Abnutzung) richten sich nach § 7 EStG

Keine (betriebsgewöhnliche) Nutzungsdauer wie bei beweglichem Anlagevermögen, stattdessen feststehender Prozentsatz für die lineare AfA:

3 % pro Jahr.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Nutzungsdauer von 33 bis 34 Jahren – eine in der Praxis übliche Zeitplanung für Gewerbeimmobilien.

Achtung: Abschreibung im Anschaffungsjahr monatsgenau, der Anschaffungsmonat wird mit berechnet.



Verlängerungsoption

MABIO

Häufige Vereinbarung in Gewerbe-Mietverträgen

Bei MV-Abschluss wird er auf einen bestimmten Zeitraum befristet, zu dem er automatisch auslaufen soll.

Zusätzlich wird dem Mieter eine Verlängerungsoption eingeräumt, nach der er die Möglichkeit (Option) hat, bis zu einem bestimmten Termin zu erklären, das MV für einen bestimmten Zeitraum fortsetzen zu wollen.

Es muss klar vereinbart sein:

- Ausübungsfrist (z. B. „... spätestens 6 Monate vor Auslaufen des MV ...“)
- Laufzeit der Verlängerung (z. B. „... weitere fünf Jahre ...“)
- Einmalige oder mehrmalige Verlängerungsoption
- Mögliche Neuverhandlung über die Miete bei Ausübung

Der Mieter muss also rechtzeitig aktiv werden, sonst endet der MV wie ursprünglich vereinbart.



Anmietrecht oder Vormietrecht des Gewerbenmieters

Anmietrecht:

Mögliche Klausel im Gewerbemietvertrag, besondere Möglichkeit der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages

Der Vermieter wird vertraglich verpflichtet, zuerst dem bisherigen Mieter das Objekt zu festgelegten Rahmenbedingungen anzubieten, bevor er andere Mieter (zu diesen Bedingungen) sucht. Im Prinzip eine Art Verlängerungsoption auf Initiative des Vermieters.

Vormietrecht:

Vergleichbar dem Vorkaufsrecht

Mieter erhält die vertraglich vereinbarte Möglichkeit, seinen Mietvertrag zu den Bedingungen zu verlängern bzw. erneut abzuschließen, die der Vermieter bereits mit einem anderen Mieter ausgehandelt hat.



Wertermittlung (aus Investorensicht) für Gewerbeobjekte

Für die Verkehrswertermittlung kommt von den drei gesetzlich normierten Verfahren der ImmoWertVO vor allem das Ertragswertverfahren in Betracht.

→ Statisches Verfahren

Zur überschlägigen Ermittlung der (statischen) Anfangsrendite bzw. des Kaufpreises werden Vervielfältiger (Erfahrungswerte) – bezogen auf die Jahres(netto)miete – herangezogen.

Zusatzinfo:

In der Praxis werden darüber hinaus oder stattdessen weitere Berechnungsmethoden angewendet, die nicht nur die Gegebenheiten zum Bewertungsstichtag berücksichtigen, sondern künftig absehbare Entwicklungen und Renditeerwartungen mit einbeziehen

→ Dynamische Verfahren (VoFi, Kapitalwertmethode, interner Zinsfuß)



Umlage von Nebenkosten auf den Mieter

MABIO

Außer BeKo können auch weitere Nebenkosten auf Gewerbemieter umgelegt werden, z. B.

Verwaltungskosten – soweit sie tatsächlich diesem Gewerbeobjekt zuzuordnen sind

Instandhaltungskosten – soweit sie im Bereich der Mietsache, durch die Mieternutzung, nach Vertragsbeginn anfallen.

Nicht umlegbar sind Instandhaltungen an „Dach und Fach“ (Dach, Fundament, Außenmauern, tragende Wände)

Weitere (Einzel)Beispiele für umlegbare Kosten:

Wachdienst, Sicherheitstechnik, Klimaanlage, Musikbeschallung, Verkehrsregelung, Rolltreppen, Info-Tresen, Sprinkleranlage, Teeküchen, Parkhäuser, gemeinsame Konferenzräume, Fassadenreinigung (Glasflächen) u. a.



Der Vermieter hat „optiert“, also von seiner USt-Option Gebrauch gemacht.

An welche Mieter (Berufsgruppen) darf er seine Gewerberäume nicht vermieten (Beispiele)?

Grundsätzlich nicht an Mieter, die ihrerseits keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen erbringen.

z. B.:

- Ärzte
- Physiotherapeuten
- Heilpraktiker
- Vermieter von eigenen Wohn-Immobilien
- Büros der gesetzlichen Sozialversicherung
- Verbände der Wohlfahrtspflege
- Privatschulen
- Jugendfördernde Einrichtungen
- Gemeinnützige Vereine
- u. v. m.



Gelten Flächen, die außerhalb der gemieteten
Gewerberäume liegen, als mitvermietet?
Muss dafür Miete gezahlt werden?

Das kann vereinbart werden.

Beispiel:

Auf einer Etage gibt es fünf Büroräume à 100 m^2 .

Mieter M mietet einen dieser Büroräume.

Erreichbar sind diese Büroräume über einen insgesamt 50 m^2 großen Hausflur.

Im Mietvertrag wird für M eine Mietfläche von 110 m^2 festgeschrieben (100 m^2 Büro + anteilig 10 m^2 Hausflur), auch wenn die Nutzung des Hausflurs auch den anderen Mietern zusteht.



Normen für die Berechnung, Festlegung
der vermieteten (Nutz-)Fläche bei
Gewerberäumen

Nach DIN 277:

gibt es den Begriff der „Nutzfläche“, ist für Gewerberäume gut geeignet

Nach DIN 283:

Eigentlich nicht mehr möglich, diese Norm gibt es nicht mehr, wird aber trotzdem noch verwendet – entspricht weitgehend der II.BV

Richtlinien der GIF

(Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.):

MF/G für Gewerberäume

MF/V für Verkaufsflächen

MF/W für Wohnraum



Gerichtliche Zuständigkeit bei Streitigkeiten zwischen Vermieter und Gewerbemieter

Sachliche Zuständigkeit:

bei einem Streitwert bis 5000,- Euro: Amtsgericht

Streitwert über 5000,- Euro: Landgericht (Anwaltszwang)

Örtliche Zuständigkeit:

jeweils das für den Ort der Mietsache zuständige Gericht



Indexmieten – Preisklauselgesetz

Preisklauselgesetz (PreisKG)

ergänzt seit September 2007 das Preisangabengesetz (PreisAngG).

Damit sind für Indexmieten bei Gewerbemietverträgen keine Genehmigungen des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) mehr nötig, wenn:

- Gewerbemietvertrag über mind. zehn Jahre bzw. Verlängerungsoption des Mieters auf mind. zehn Jahre bzw. Kündungsverzicht des Vermieters für mind. zehn Jahre
- Basis: amtlicher Lebenshaltungsindex, Verbraucherpreisindex oder Branchenindex

s. §§ 2, 3 PreisKG



Gesetzl. Bestimmungen

Inhalte eines Pachtvertrages über Räume

§ 581 – 584 b BGB (Pachtvertrag über Räume)

Form des Pachtvertragsabschlusses, die Gebrauchsgewährungspflichten des Verpächters, die Pachtzahlung, die Mängelgewährleistung sowie die Nebenpflichten von Pächter und Verpächter – wie bei Mietverträgen

Besonderheiten:

Kündigung bis 3. WT des Halbjahres zum Ende des Pachtjahres

Keine Zustimmungspflicht des Verpächters zu Unterpächtern

Pächter hat für die Erhaltung des mitverpachteten Inventars zu sorgen, ggf. auch für die Rückgewähr zum Schätzwert

Insbesondere bei Gaststätten, Verkaufseinrichtungen, Tankstellen häufig Ausschließlichkeitsbindungen als zusätzl. Vereinbarung: Pächter verpflichtet sich, bestimmte Verkaufswaren nur vom Verpächter zu beziehen; zulässig, solange nicht unzumutbar, Kontrolle der Kartellbehörde

!: Für Landpachtvertrag (§§ 585 BGB) - andere Bestimmungen



Verlängerungsklausel im Gewerberaum- Mietvertrag

MABLO

Anstelle des Optionsrechts, wobei der Mieter die Initiative ergreifen muss oder des Vormietrechts des Mieters, bei der der Vermieter dem Mieter das entsprechende Angebot machen muss, kann auch vereinbart werden, dass sich das Mietverhältnis automatisch um xxx Jahre verlängert, wenn es nicht von einer Seite gekündigt wird.

Dabei muss sowohl eine angemessene Ausübungsfrist (z. B. „...wenn nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird, verlängert sich das MV ...“) als auch die Dauer der Verlängerung festgelegt sein (z. B. „...um weitere fünf Jahre ...“)



Stillschweigende Verlängerung von Gewerberaum-Mietverhältnissen

Nach § 545 BGB gilt: Wenn der Mieter nach Auslaufen des Mietverhältnisses weiterhin die Mieträume wie bisher nutzt, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (unbefristeter Mietvertrag), sofern dieser Weiter-Nutzung nicht innerhalb von zwei Wochen widersprochen wird.

Diese stillschweigenden Verlängerung kann von vornherein ausgeschlossen werden = Widerspruch schon vorsorglich im Mietvertrag bzw. in der Kündigung erklären.



Anbahnung von Gewerberaum- Mietverhältnissen

Verschiedene Möglichkeiten, im Vorfeld eines Gewerbe-Mietvertrages schon bestimmte mietvertragliche Rahmenbedingungen kalkulieren und sichern zu können, z. B.:

Vorvertrag

gültiger bzw. einklagbarer Mietvertrag (sentwurf), in welchem (unwesentliche) Details noch abschließend vereinbart werden müssen; evtl. mit entsprechender Rücktrittsmöglichkeit

Letter of intent

Absichtserklärung ohne Bindungs- bzw. Rechtswirkung

bedingter Vertrag

Mietvertrag wird erst bei Eintreten einer bestimmten Bedingung wirksam

Abschlussoption

Dem Mieter wird die Möglichkeit des Vertragsabschlusses (befristet) zugesichert



Modernisierung, Um- und Ausbau von Gewerbeobjekten

Der Vermieter ist für die Erhaltung des vereinbarten/bestimmungsgemäßen Zustands verantwortlich. Alle darüber hinausgehenden baulichen Maßnahmen müssen für jeden Einzelfall vereinbart werden.

Duldungspflicht, 3-monatige Ankündigung, Sonderkündigungsrecht bis Ablauf des Folgemonats zum darauffolgenden Monatsende – wie im Wohnraummietrecht (s. §§ 578 (2) in Verb. m. 554 BGB)

Eine Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB (Mod.-ME) gilt nur für vermietete Wohnungen, nicht für Gewerberäume.

(s. § 578 BGB)

Für einen solchen Fall könnte der Vermieter mit dem Mieter eine Leistungsvorbehaltsklausel vereinbaren.