

Handwerkskammer Aachen

Sandkaulbach 21
52062 Aachen
Telefon: 0241/ 471-100
Telefax: 0241/ 471-103
Email: info@hwk-aachen.de
Internet: www.hwk-aachen.de

Hinweis

Die aktuellen Musterverträge sind nur als Orientierungs- und Formulierungshilfe zu verstehen; sie können z. B. betriebliche Begebenheiten oder sonstige besondere Umstände des Einzelfalles nicht berücksichtigen. Sie sind daher nicht 1:1 auf Ihre Belange zugeschnitten.

Eine Haftung für den Inhalt der Musterverträge kann mit Ausnahme von Fällen von grobem Verschulden oder Vorsatz nicht übernommen werden.

Eine individuelle Rechtsberatung vor Verwendung der Musterverträge wird dringend empfohlen.

Nutzen Sie als Mitgliedsbetrieb die Möglichkeit einer kostenlosen Beratung durch die Rechts- und Betriebsberater der Handwerkskammer Aachen.

Ansprechpartner:

Handwerkskammer Aachen
RA Georg Stoffels
Sandkaulbach 21
52062 Aachen

Telefon: 0241/ 471- 145
Telefax: 0241/ 471-103
Email: georg.stoffels@hwk-aachen.de

Gewerberaum-Mietvertrag (Erläuterungen mit Vertragsmuster)

GEWERBERAUM - MIETVERTRAG

1. Vorbemerkung

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung. Mit dem Verlust des Gewerberaumes läuft er Gefahr, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. So gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573, 575 a BGB) noch die Sozialklausel (§§ 574 BGB), noch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe. Ferner entfallen der spezielle Räumungsschutz für Mietraum (§§ 721, 794 a ZPO) und der ausschließliche Gerichtsstand des Amtsgerichts (§ 29 a ZPO). Um so mehr kommt der Gestaltung des Gewerberaummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Dieser Mustervertrag behandelt schwerpunktmäßig rechtliche Aspekte, die beim Abschluss eines Mietvertrages über Gewerberäume zu beachten sind.

Vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages sollte juristischer Rat eingeholt werden. Das anhängende Vertragsformular ist lediglich ein Muster und berücksichtigt nicht die Besonderheiten des Einzelfalles.

2. Schriftlicher Mietvertrag

Das Gesetz schreibt für Wohn- und Gewerberaummietverträge nur dann Schriftform vor, wenn der Vertrag für länger als ein Jahr abgeschlossen wird. Dennoch sollten gewerbliche Mietverträge grundsätzlich schriftlich abgeschlossen werden. Die Schriftform ist nicht zuletzt aus Beweisgründen dringend zu empfehlen.

3. Mietgegenstand

Das Gewerberaummietobjekt muss für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich sein und den behördlichen Auflagen entsprechen. 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.

Der Vermieter hat in der Regel hierfür einzustehen, weil er aus den Vertragsverhandlungen die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Mieters kennt.

Das Recht auf Außenwerbung sollte im Vertrag enthalten und behördlich geklärt sein. Die Gestaltung des Transparents, die Größe der Buchstaben, die Art der Beleuchtung u. a. sollten im einzelnen geregelt sein.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Anmietung von Parkflächen in der Nähe des Geschäfts, sowohl für eigene als auch für Kundenfahrzeuge. Sind sie mit angemietet, so müssen sie erkennbar gekennzeichnet oder gesichert sein, damit die ungestörte Nutzung möglich ist.

Wird der Parkraum von unbefugten Dritten oder vom Vermieter vertragswidrig genutzt, so stellt dies eine Beeinträchtigung des Mietgegenstandes dar mit dem Recht der Minderung des Mietzinses.

4. Mietzins

Für die Höhe des Mietzinses gibt es bei Geschäftsräumen keine gesetzliche Regelung. Die Parteien können die Höhe der Miete frei vereinbaren. Eine Grenze bildet der sittenwidrige Mietwucher. Deshalb sollten ortsübliche Vergleichsmieten ein Maßstab für den geforderten Mietzins sein.

Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes vereinbart. Die Berechnungsgrundlage ist der Quadratmeterpreis. (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft, d. h. nach dem erzielbaren Umsatz, berechnet werden.)

Besonderes Augenmerk ist den Nebenkosten zu widmen. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht können im Gewerberaummietrecht sämtliche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden, also auch Verwaltungskosten und Erbbauzinsen.

Es ist daher ratsam, die Nebenkostenbestimmungen sehr sorgfältig zu prüfen und zu formulieren. Sicherheit erreicht man nur, wenn alle Nebenkosten und ein Verteilerschlüssel zur Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objektes aufgeführt sind.

Zu beachten ist dabei die Heizkosten-Verordnung, die Vorrang vor vertraglichen Absprachen hat, also die Parteien bindet.

Als wesentliche Betriebskosten gelten:

- Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- Die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- Die Heiz- und Warmwasserkosten
- Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges
- Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Die Kosten der Gartenpflege
- Die Kosten der Beleuchtung
- Die Kosten der Schornsteinreinigung
- Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Die Kosten für den Hauswart

- Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
- Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

5. Mietanpassung

Im gewerblichen Mietrecht ist eine Mieterhöhung nur nach entsprechender Vereinbarung möglich. Der Vermieter ist daran interessiert, dass bei längeren Laufzeiten der Mietzins dem Geldwert angepasst wird.

Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten:

Es wird eine Staffelmiete vereinbart, d.h. im Vertrag wird festgelegt, welcher Mietzins in den nachfolgenden Jahren verlangt wird.

Daneben gibt es die Anpassungsklausel, die eine Mieterhöhung oder -senkung an einen Lebenshaltungskostenindex knüpft. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins automatisch in dem Verhältnis, in dem sich der Lebenshaltungskostenindex nach oben oder nach unten verändert, angepasst wird.

Diese Anpassungsklausel ist von dem Bundesamt für Wirtschaft zu genehmigen.

Diese Genehmigungspflicht kann umgangen werden, wenn dem Vermieter bei entsprechender Änderung des Lebenshaltungskostenindex nur ein Recht auf Neuverhandlung über den Mietzins zugestanden wird.

Die allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 2 Preisklauselverordnung (PrKV), eine mögliche Genehmigungsfreiheit richtet sich nach § 4 PrKV. Entsprechende Hilfestellung gibt die Handwerkskammer.

6. Vertragsdauer und Kündigung

Es steht den Parteien frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Die Laufzeit des Mietvertrages hat unmittelbar rechtliche Auswirkungen auf die Kündigungsmöglichkeiten und auf die Möglichkeit, die Miete während der Vertragsdauer zu erhöhen. Befristete Mietverhältnisse enden mit Fristablauf, vorbehaltlich einer Verlängerungsklausel. Unbefristete Mietverhältnisse enden durch Kündigung.

Bei der Geschäftsraummiete ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, d. h. erst nach rund sechs Monaten, zulässig (§ 580a Abs. 2 BGB). Die Frist kann vertraglich verlängert, aber auch verkürzt werden. Die vertragliche Regelung geht stets vor.

Eine gesetzliche Staffelung nach Dauer des Gewerberaummietvertrages besteht nicht. Einigt man sich beispielsweise auf eine Laufzeit von zehn Jahren, so kann während der Vertragsdauer nur noch aus wichtigem Grunde außerordentlich gekündigt werden.

Was ein wichtiger Grund ist, sollte in den Vertrag aufgenommen werden. In jedem Fall muss ein Verstoß gegen wesentliche Vertragsbestimmungen vorliegen. Bestimmte Gründe, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, normiert das Gesetz, z. B. vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB), Zahlungsverzug des Mieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB), sonstige erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB) oder Nichtgewährung des Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Im gewerblichen Mietrecht können weitere Kündigungsgründe vereinbart werden, z. B. Verstoß gegen die Pflicht, das Geschäft zu betreiben oder offen zu halten oder die Nichteinhaltung behördlicher Anordnungen usw.

Wer ohne wichtigen Grund vorzeitig den Vertrag beenden will, hat hierzu mehrere Möglichkeiten. Einmal kann er mit dem Vertragspartner einen Aufhebungsvertrag schließen. Vielfach wird aber der Vermieter auf Vertragserfüllung bestehen. In diesem Falle kann der Mieter nur einen persönlich und wirtschaftlich zumutbaren Nachmieter anbieten, der zu denselben Konditionen in den Vertrag eintritt.

Im Einzelfall könnte es schwierig werden, das Einverständnis des Vermieters zu erlangen. Ohne triftigen Grund kann er den Nachmieter allerdings nicht verweigern, es sei denn, dieser möchte ein störendes Gewerbe ausüben.

7. Verlängerungs- und Optionsklauseln

Gewerbliche Mietverträge 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 mit zu verpflichten.

Er entgeht damit der misslichen Situation, ständiger Vertragspartner des Vermieters bleiben zu müssen, wenn er aus dem Vertrag ausscheiden will. Auch eine Zwangslage beim Verkauf des Geschäfts kann damit vermieden werden.

8. Renovierung

Auch der Zustand der Räume, in welchem die Mieter dieselben während der Laufzeit des Vertrages zu halten und nach Vertragsende zurückzugeben haben, bedarf der Vereinbarung. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Schönheitsreparaturen einerseits sowie Instandhaltung und Instandsetzung andererseits.

Zu Schönheitsreparaturen für die Abnutzung durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch wird zumeist der Mieter vertraglich verpflichtet.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache für den gewöhnlichen bzw. vertraglich vereinbarten Gebrauch ist Aufgabe des Vermieters. Auch die Instandsetzung bzw. -haltung kann vertraglich auf den Mieter übertragen werden.

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.

Im Gewerberaummietrecht kann der Vermieter alle Kosten aus Reparaturen und Renovierung auf den Mieter übertragen. Der Mieter wird versuchen, die Übernahme bestimmter Kosten der Sache und der Höhe nach zu beschränken.

9. Konkurrenzschutz

Neben der Pflicht der Gebrauchsüberlassung trifft den Vermieter auch die Pflicht, bei der Vermietung von Geschäftsräumen im gleichen Mietobjekt oder auf dem Nachbargrundstück dem Mieter keine Konkurrenz zu machen.

Dieser Grundsatz gilt nach Treu und Glauben auch ohne vertragliche Vereinbarung. Dieser vertragsimmanente Konkurrenzschutz gilt immer im selben Gebäude (Komplex) des Vermieters.

Der Vermieter, der sich von dieser Verpflichtung befreien will, muss sich mit seinem Vertragspartner einigen.

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:
- b) 1. Etage: usw.
- c) Keller:
- d) Dachboden:

Die Mietfläche beträgt qm.

(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 in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Ausstattung der Mieträume

Die Räume werden wie besichtigt vermietet und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleichen/renovierten Zustand zu verlassen. Die Mieträume enthalten folgendes Inventar:

.....

§ 3 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.

Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des ersten Vierteljahres der Kündigungsfrist zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit entscheidet der Zugang des Kündigungsschreibens.

§ 4 Fristlose Kündigung

(1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag
EUR

übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 543 Abs. 2 Satz 3 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 Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

§ 5 Mietzins

(1) Die monatliche Grundmiete beträgt EUR 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 Rechnungstellung zusätzlich zu entrichten:

- Betriebskosten in Höhe von EUR

- anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO

- sonstige Kosten: in Höhe von EUR

§ 6 Neufestsetzung des Mietzinses

(1) Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex

(beispielsweise: 4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen), Basisjahr 1985, gegenüber dem Tag des Vertragsabschlusses um mehr als 10

Punkte verändern, so kann jede Partei eine Neufestsetzung des Mietzinses verlangen. Der

neue Mietzins gilt ab dem 1. des der Anpassungsvereinbarung folgenden Monats.

(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.

§ 7 Mietkaution

Der Mieter zahlt eine Kautio n in Höhe von 3 Monatsmieten. Die Kautio n ist vom Vermieter auf einem gesondert geführten Konto aufzubewahren.

§ 8 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.

(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.

§ 9 Nutzungsänderung, Untervermietung

(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.

§ 10 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.

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.

§ 11 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:

.....

§ 12 Wettbewerbsschutz

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.

§ 13 Besondere Vereinbarungen

.....

§ 14 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist

§ 15 Sonstiges

(1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

(2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

..... , den

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)