

MERKBLATT



Leitfaden für Gewerbemiet- und Pachtverträge

Ihr Ansprechpartner
Assessorin Ursula Krauß

E-Mail
krauss@bayreuth.ihk.de

Tel.
0921 886-212

Datum/Stand
April 2013

INHALT:

1. Vorliegen eines Gewerbemietvertrages
2. Zulässigkeit einer gewerblichen Vermietung
 - 2.1 Zweckentfremdung von Wohnraum
 - 2.2 Beschränkung auf Grund Bauplanungsrecht
3. Vertragsparteien
4. Schriftform
5. Beschreibung des Mietobjekts
6. Vertragsgemäßer Gebrauch
7. Besonderheiten bei Genehmigungen
8. Nebenpflichten
9. Mietzins
10. Mietanpassungsklauseln
 - 10.1 Genehmigungsfreie Wertsicherungsklauseln
 - 10.2 Wertsicherungsklauseln mit Genehmigungsfiktion
11. Kautions
12. Nebenkosten

-Seite 1 von 22-

13. Konkurrenzschutzklausel, Außenwerbung
14. Instandsetzung und Instandhaltung
15. Untervermietung
16. Wechsel der Vertragsparteien, Nachmieter
17. Beendigung des Vertragsverhältnisses
- 17.1 Unbefristete Verträge
- 17.2 Befristete Verträge
- 17.3 Sonderkündigungsrechte
- 17.4 Rückgabe der Mietsache
- 17.5 Rückzahlung der Kautions
18. Pachtvertrag

Anhang 1

Anhang 2

BITTE BEACHTEN SIE:

Diese Broschüre kann eine individuelle Beratung durch Ihren Rechtsberater nicht ersetzen. Alle Informationen wurden sorgfältig bearbeitet und zusammengetragen. Gleichwohl können wir keine Gewähr übernehmen und müssen jede Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Broschüre ausschließen.

1. VORLIEGEN EINES GEWERBEMIENTVERTRAGES

Die Definition von Wohn- oder Geschäftsräumen bestimmt sich nach der vertraglichen Zweckbestimmung der Räume sowie ihrer tatsächlichen Nutzung. Begrifflich handelt es sich immer dann um einen Gewerbemietvertrag, wenn die Räume nicht zu Wohn-, sondern zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden, wobei das Gewicht des Geschäftszwecks den privaten überwiegen muss. Daher stellt auch der Mietvertrag von freiberuflich Tätigen (Arzt-, Rechtsanwaltspraxis etc.), von Wandaußenflächen, Schaukästen oder die Vermietung von Hotelzimmern ein gewerbliches Mietverhältnis dar.

Der mit einer Personenhandels- oder Kapital**gesellschaft** als Mieterin abgeschlossene Mietvertrag unterliegt unabhängig von der tatsächlichen Nutzung und der Art der Räumlichkeiten den Gewerbemietregelungen, weil z. B. eine GmbH als solche keine Wohnbedürfnisse hat.

2. ZULÄSSIGKEIT EINER GEWERBLICHEN VERMIETUNG

2.1 ZWECKENTFREMUNG VON WOHNRAUM

In Bayern dürfen ¹ Gemeinden mit Wohnraummangel durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Hiervon wurde beispielsweise in der bayerischen Landeshauptstadt München Gebrauch gemacht. Ob auch in der für Sie fraglichen Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung gilt, kann bei der jeweiligen Gemeinde erfragt werden.

2.2 BESCHRÄNKUNG AUF GRUND BAUPLANUNGSRECHT

Nutzungsänderungen erfordern in aller Regel neben weiteren Voraussetzungen eine Baugenehmigung, die nur erteilt wird, wenn auch die planungsrechtlichen Anforderungen - insbesondere die Regelungen eines Bebauungsplans - beachtet bzw. die Wertungen eines Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Daher kann eine gewerbliche Nutzung von Räumen aus planungsrechtlichen Gründen unzulässig sein, z.B. weil in dem betreffenden Gebiet die gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoss (Ladenlokal), nicht aber in den oberen Etagen statthaft ist.

Es empfiehlt sich daher, rechtzeitig vor dem Abschluss eines Gewerbemietvertrages bei der jeweiligen Behörde **Auskunft** einzuholen.

3. VERTRAGSPARTEIEN

Vertragsparteien auf Vermieter- und Mieterseite können natürliche und juristische Personen (z. B. GmbH, Aktiengesellschaft) sein. Hinzu kommen die Personenhandelsgesellschaften (offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft), die, obwohl sie nicht rechtsfähig sind, unter ihrer Firma Verträge schließen können. Auch der Einzelkaufmann bzw. die Einzelkauffrau schließt gewöhnlich unter der Firma (dem Handelsnamen) den Vertrag, um herauszustellen, dass das Gewerbemietverhältnis zu dem Handelsgewerbe gehört.

Mittlerweile kann auch die GbR selbst Vertragspartei sein. Beim Vertragsschluss mit einer GbR ist allerdings zu beachten, dass in der Regel die Gesellschafter Verträge nur gemeinschaftlich abschließen können. Soll der Mietvertrag mit einem Vertreter der GbR abgeschlossen werden, so empfiehlt es sich, zu verlangen, dass der Vertreter die Bevollmächtigung durch alle Gesellschafter der GbR nachweist.

Wichtig ist auch, dass der Mieter sich über die Eigentumsverhältnisse bezüglich des Mietobjektes informiert. Wer sicher gehen will, lässt sich vom Vermieter einen möglichst aktuellen Grundbuchauszug vorlegen.

Ist der Vermieter **nicht Eigentümer**, so darf er Räume dann weitervermieten, wenn ihm dies von seinem eigenen Vermieter erlaubt wurde. Diese Erlaubnis kann formlos erteilt werden, jedoch sollte der zukünftige Untermieter sich auch hier absichern und eine entsprechende schriftliche Bestätigung fordern.

Soweit der Eigentümer einen Hausverwalter oder eine Verwaltungsgesellschaft eingeschaltet hat, sollte die Bevollmächtigung des Verwalters unter Angabe der Befugnisse in geeigneter Form, am besten schriftlich, nachgewiesen werden. Zu Problemen können nämlich die Fälle führen in denen der Vermieter nicht Eigentümer ist und eine Erlaubnis zur Weitervermietung nicht nachweisen kann. Dann kann der Eigentümer unter Umständen die Herausgabe der Räumlichkeiten vom Vermieter verlangen.

4. SCHRIFTFORM

Mietverträge über Geschäftsräume bedürfen zwingend der Schriftform, sofern sie für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden. Das dürfte für die Mehrzahl aller Gewerbmietverträge gelten. Ein ohne Beachtung der **Schriftform** abgeschlossener Vertrag ist zwar nicht unwirksam, gilt aber als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dann kann der Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ablauf des nächsten Quartals), frühestens jedoch nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung **gekündigt** werden, auch wenn eine längere, feste Laufzeit vereinbart war. Diese Gelegenheit, sich von einem langfristigen Vertrag lösen zu können, ist vielfach überraschend und meist für eine der Vertragsparteien mit erheblichen Nachteilen verbunden, weil die Investitionen und die weiteren Dispositionen auf dem Spiel stehen.

Auch bei der Einhaltung der Schriftform können allerdings leicht **Fehler** gemacht werden: Da Mietverträge zumeist aus mehreren Blättern bestehen, ergibt sich häufig das Problem, dass nicht eindeutig ersichtlich ist, welche Blätter von der Unterschrift gedeckt werden. Häufig finden sich zudem als Anlage zum Vertrag Skizzen, Zusatzvereinbarungen und sonstige Urkunden, ohne dass diese mit dem (Haupt-)Vertrag fest verbunden sind. Die Rechtsprechung lässt es für den (Haupt-) Vertrag, neben der Möglichkeit die einzelnen Blätter körperlich fest zu verbinden, ausreichen, wenn die Blätter oder einzelne Textabschnitte fortlaufend nummeriert werden. Anlagen zum Vertrag werden nach der Rechtsprechung auch durch eine eindeutige Bezugnahme einbezogen. In der Praxis empfiehlt es sich, da ohne eine feste körperliche Verbindung der Blätter die Gefahr besteht, dass einzelne Blätter ausgetauscht oder im Inhalt geändert werden, auch aus Beweisgründen eine Kombination aus einer festen körperlichen Verbindung und einer fortlaufenden Nummerierung. So kann beispielweise durch die Verwendung von Heftklammern, dem Einfügen von Seitenzahlen sowie durch die Einfügung von Paragraphen und Nummern für die einzelnen Sinnabschnitte der Gefahr, dass

Blätter ausgetauscht oder geändert werden weitestgehend entgegengetreten werden. Bei Nachtragsurkunden genügt es, wenn auf die ursprüngliche Vereinbarung eindeutig hingewiesen und zudem klargestellt wird, dass die übrigen, formgültig abgeschlossenen, Vereinbarungen weiterhin gelten sollen.

Zur Schriftform gehört auch zwingend die eigenhändige Namensunterschrift. Die Unterschrift muss daher den Urkundentext räumlich abschließen; das gilt auch für Nachtragsvereinbarungen. **Unterzeichnen** ist wörtlich zu verstehen!

5. BESCHREIBUNG DES MIETOBJEKTS

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

6. VERTRAGSGEMÄßER GEBRAUCH

Auf die Vereinbarung des **vertragsgemäßen Gebrauchs** der Mietsache sollte verstärktes Augenmerk gerichtet werden. Wenn im Verlauf der Mietzeit Betriebsänderungen auf Seiten des Mieters erforderlich sind, stellt sich die Frage, ob derartige Wünsche mit dem **im Vertrag aufgeführten Geschäftszweck** zu vereinbaren sind. Im Regelfall wird nämlich die „Art des Betriebs“ im Mietvertrag genau festgehalten. Dabei kann der ursprüngliche Vertragszweck (z.B. „Einzelhandel mit Lederbekleidung“) zu eng formuliert worden sein, um auch die später geplante Sortimentserweiterung zu erfassen. Die Folge einer eigenmächtigen Sortiments- oder Betriebsumstellung kann eine Abmahnung des Vermieters sein, mit der dieser die Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache begehrt. Eine erhebliche Pflichtverletzung kann sogar die fristlose Kündigung des Vertrages nach sich ziehen. Der Mieter sollte deswegen auf eine möglichst präzise Bezeichnung des Vertragszwecks bedacht sein, die auch die spätere Änderung des Waren- und Leistungsangebots noch ermöglicht.

7. BESONDERHEITEN BEI GENEHMIGUNGEN

Für Gewerbetreibende, deren **Tätigkeit erlaubnispflichtig** ist, gilt es, bei der Formulierung des Vertragszwecks besondere Vorsicht walten zu lassen: Sofern beispielsweise eine Gaststätte eingerichtet werden soll, muss eine Gaststättenerlaubnis vorliegen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen (Erfüllung der baurechtlichen, feuerpolizeilichen, lebensmittel-

und hygienerechtlichen Anforderungen nebst Einhaltung der Unfall- und Arbeitsschutzbestimmungen sowie der Vorlage des Nachweises über die bei der Industrie- und Handelskammer absolvierte Unterrichtung) erteilt wird.

Da die Wirksamkeit des Gewerbemietvertrages nicht von einer etwaigen Betriebserlaubnis abhängt, droht die Gefahr, einen wirksamen Vertrag geschlossen zu haben, ohne das Gewerbe jemals hier ausüben zu können, wenn nämlich einzelne Erlaubnisanforderungen nicht erfüllt werden können. Es kann aber in solchen Fällen vereinbart werden, dass der Mietvertrag erst gültig wird, wenn die entsprechenden Erlaubnisse und Genehmigungen erteilt werden..

Die im Zusammenhang mit der Gewerbetätigkeit erforderlichen **behördlichen Erlaubnisse und Genehmigungen** hat üblicherweise der Mieter einzuholen. In Gewerbemietverträgen, die für eine Vielzahl von Fällen verwendet werden sollen (sog. allgemeine Geschäftsbedingungen) kann sich der Vermieter jedoch nicht in jedem Fall davon freizeichnen, dass die Geschäftsräume den behördlichen Vorschriften entsprechen, und dem Mieter alle daraus folgenden Auflagen auf seine Kosten aufbürden. Eine derartige Klausel kann unangemessen und daher unwirksam sein.

Zudem liegt in der Formulierung des vertragsgemäßen Gebrauchs eine **Zusicherung** des Vermieters, dass die Räume zu diesem Zweck auch geeignet sind. Wird also "zum Betrieb einer Gastwirtschaft" vermietet, sichert der Vermieter die Eignung der Räume zu diesem Zweck - zumindest zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses - zu.

8. NEBENPFLICHTEN

Kann der Vermieter darauf bestehen, dass bestimmte Öffnungszeiten einzuhalten oder der Betrieb generell aufrechtzuerhalten ist (**Betriebspflicht**)? Solche Verpflichtungen können den Mieter tatsächlich treffen, aber nur, wenn dies vereinbart wurde. Häufig wird eine Betriebspflicht für Gewerbemietler vereinbart, deren Miethöhe umsatzabhängig berechnet wird. Manchmal ergibt sie sich aus den Umständen, z.B. wenn ein Laden in einem Kaufhaus oder Einkaufszentrum vermietet wird. Eine vereinbarte Betriebspflicht erstreckt sich nur bei ausdrücklicher Regelung auch auf die Ferienzeit; dann muss ein geeigneter Vertreter bestellt werden.

Die Verpflichtung zum **Abschluss von Versicherungen** für das Mietobjekt besteht ebenfalls nur bei vertraglicher Regelung.

9. MIETZINS

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

Wichtig ist, dass der Vermieter grundsätzlich nicht mit dem wirtschaftlichen Erfolg des Mieters belastet ist; nicht vorhergesehene **Rentabilitätsschwächen** oder gar die fehlgeschlagene Gewinnerwartung berechtigen **nicht** zur Lösung vom Vertrag.

Allerdings existieren auch im Bereich der Gewerbemieten Vorschriften über **Mietwucher**. Wucherverträge sind nicht nur nichtig, sondern der Vermieter macht sich auch strafbar. Dies ist der Fall, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um 50 % überstiegen wird. Zusätzlich muss der Vermieter den Mieter genau hierfür in seiner Zwangslage, Unerfahrenheit, Willensschwäche oder Mangel an Urteilsvermögen ausgenutzt haben. Letzterer Aspekt liegt in der Praxis jedoch selten vor. Der Mieter hat die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund oder zur Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Umsatzsteuer fällt für die Vermietung grundsätzlich keine an. Jedoch kann der Vermieter auch den Mietumsatz als umsatzsteuerpflichtig behandeln (sog. Optionsrecht), wenn der Mieter das Mietobjekt ausschließlich zur Erzielung von Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Wird von diesem Optionsrecht Gebrauch gemacht, kann der Vermieter die für das Mietobjekt beispielsweise bei der Herstellung oder Renovierung angefallene Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt zurückverlangen. Der Mieter kann den Umsatzsteueranteil vom Mietzins dann ebenfalls gegenüber dem Finanzamt geltend machen.

Für die Festlegung der Miete bieten sich mehrere Möglichkeiten an:

- Eine **Festmiete** wird in der Regel nur bei kürzeren Laufzeiten vereinbart.
- Eine von vornherein feststehende prozentuale Steigerung der Miete zu im Voraus geregelten Terminen (**Staffelmiete**) bildet eine sichere Kalkulationsgrundlage, kann aber angesichts ihrer Starrheit nach längerer Zeit den Bedürfnissen einer der Parteien nicht mehr gerecht werden. In jedem Fall sollte der Änderungsbetrag zur Klarheit in den jeweiligen Euro-Beträgen ausgewiesen werden.
- Auch kann (aber nicht für Apotheken) eine **Umsatzmiete** vereinbart werden, deren Höhe sich neben einer Grundmiete nach dem Umsatz des Geschäftes richtet. Die Umsatzmiete entspricht zwar in besonderer Weise dem Sinn der Geschäftsraummiets, doch halten einige Probleme (Nachweis des Umsatzes, Beteiligung des Vermieters am wirtschaftlichen Ergebnis des Mieters, meist ausdrückliches Verlangen des

Vermieters zur Vereinbarung einer Betriebspflicht) die meisten Vertragsparteien hiervon ab.

- Die häufigsten Klauseln stellen die **Indexklauseln** dar, die unter Nr. 10 gesondert behandelt werden.

Die Miete für Räume ist am 3. Werktag des jeweils vereinbarten Zeitabschnitts **fällig**. Wurde nichts vereinbart, ist sie monatlich zu zahlen. Wird ein ganzes Grundstück vermietet, ist sie am 1. Werktag nach dem Zeitabschnitt fällig. Dieser beträgt grundsätzlich ein Quartal, soweit nichts anderes vereinbart wurde.

Ansprüche auf Mietzahlung **verjähren** nach drei, statt wie bisher nach vier Jahren. Beginn ist der Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist, der Gläubiger von dem Anspruch Kenntnis hatte oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte haben können und die Person des Schuldners und seine Anschrift kennt.

10. MIETANPASSUNGSKLAUSELN

Insbesondere in Zeiten einer schleichenden Geldentwertung empfiehlt es sich, Anpassungen an sich verändernde Verhältnisse vorzusehen. Das Bedürfnis danach wächst typischerweise mit der Länge der vereinbarten Vertragszeit. Eine Möglichkeit der laufenden Anpassung ist die Einfügung von sog. Wertsicherungsklauseln.

10. 1 ALLGEMEIN ZULÄSSIGE VEREINBARUNGEN

Klauseln, die ohne weiteres zulässig sind:

a) Zulässig sind zum einen Klauseln, nach denen sich die Vertragsparteien verpflichten, bei dem Eintritt eines im Voraus bestimmten Ereignisses den Mietzins neu auszuhandeln (sog. **Leistungsvorbehaltsklauseln**). Als Bezugsgröße wird meist der vom Statistischen Bundes- oder Landesamt ermittelte Verbraucherpreis**index** gewählt.

Typische Formulierung:

„Sofern sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100) gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der letzten vertraglichen Mietzinsanpassung um mehr als 10 % nach oben oder unten ändert, verpflichten sich die Parteien jeweils zur Neuverhandlung über die Angemessenheit der Miete.“

Aktuelle Indexzahlen veröffentlicht das Statistische Bundesamt im Internet unter www.destatis.de, Stichwort: Wertsicherungsklauseln.

Vor zu allgemeinen Formulierungen für die Bedingung, bei deren Eintritt die Neuverhandlung stattzufinden hat, wird gewarnt. Wenn die Voraussetzungen zu unbestimmt sind (z.B. bei

„bedeutsamen Änderungen“) kann die Klausel insgesamt unwirksam sein. Je präziser der Sachverhalt benannt ist, der zu Mietanpassungsverhandlungen führen soll, desto größer ist die Erfolgswahrscheinlichkeit der Klausel. Bedeutsam ist auch die Bezeichnung der vorzunehmenden Änderung. Bei einer „Neufestsetzung“ kann dann auf die dann geltende Marktmiete erhöht werden, während bei einer „angemessenen Anpassung“ die Wertvorstellungen der Mietvertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu berücksichtigen sind.

Für den Fall, dass sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe des neu festzusetzenden Mietzinses einigen können, sollte eine weitere Klausel aufgenommen werden, nach der der neue Mietzins durch einen unabhängigen Dritten festgesetzt wird (siehe dazu unten c).

b) Zulässig sind zum zweiten Klauseln, nach denen die Abänderung des Mietzinses vom künftigen Preis oder Wert gleichartiger Güter abhängig gemacht wird (sog. **Spannungsklauseln**). Denkbar ist daher z.B. die Koppelung an eine durchschnittliche Vergleichsmiete. Allerdings dürfte die Feststellung einer Vergleichsmiete mangels eines Mietspiegels für Gewerberaumrenten meist problematisch sein.

c) Eine gern gewählte und ebenfalls zulässige Möglichkeit zur Mietanpassung ist die Vereinbarung, einen neutralen Dritten die Miete neu festsetzen zu lassen. Mit zusätzlichen Kosten ist allerdings zu rechnen.

Die Vertragsparteien können z.B. vereinbaren, dass ein von der Industrie- und Handelskammer bestellter Sachverständiger als **Schiedsgutachter** tätig wird. Das Schiedsgutachten ist für die Parteien verbindlich, es sei denn, es ist objektiv unrichtig oder der Gutachter hat sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen. Der Weg zur ordentlichen Gerichtsbarkeit ist zwar nicht versperrt, aber an den Nachweis dieser Voraussetzung gebunden.

Typische Formulierung:

„Kommt eine Einigung über die Anpassung des Mietzinses nicht zustande, so entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gem. § 317 BGB nach billigem Ermessen. Für die Benennung ist die Industrie- und Handelskammer zuständig, in deren Bezirk das Mietobjekt liegt.

Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen beide Parteien zur Hälfte.“

d) Ebenso zulässig ist die Koppelung des Miet- oder Pachtzinses an die Veränderung einer gewählten Bezugsgröße, z.B. Umsatz, Gewinn oder Ertrag des Schuldners (**Umsatz- oder Ertragsklausel**).

e) Weiter zulässig ist die Vereinbarung einer sog. **Staffelmiete**, bei der schon im vornherein festgelegt ist, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht.

Beispiel:

Miete 1. Jahr: 1000€/Monat,

Miete 2. Jahr: 1050 €/Monat,

Miete 3. Jahr: 1100 €/Monat, ...

oder

Mieterhöhung für 2. Jahr: 50 €/Monat,

Mieterhöhung für 3. Jahr: 60 €/Monat, ..

10. 2 BEDINGT ZULÄSSIGE WERTSICHERUNGSKLAUSELN

In Gewerbemietverträgen gelten Wertsicherungsklauseln überdies als zulässig, wenn

- die Entwicklung des Miet- und Pachtzinses bestimmt wird durch die Änderung eines Preisindexes für die Einzelhandelspreise oder eines Verbraucherpreisindexes,
- der Vertrag für mindestens **zehn Jahre** geschlossen wurde (ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit), der Vermieter für mindestens **zehn Jahre** auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet (bei Vertrag mit unbestimmter Laufzeit), der Mieter berechtigt ist, die Vertragsdauer auf mindestens **zehn Jahre** zu verlängern oder der Vertrag auf Lebenszeit einer der Parteien geschlossen ist,
- die Klausel sowohl eine Erhöhung als auch eine Ermäßigung des geschuldeten Betrags bei entsprechender Größe vorsieht und
- keine überproportionalen Veränderungen gegenüber der Bezugsgröße eintreten.

Typische Formulierung:

„Sofern sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005=100) im Verhältnis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der letzten vertraglichen Mietzinsanpassung um mehr als 10 % nach oben oder unten verändert, ändert sich der Mietzins im selben Verhältnis. Die Mietänderung tritt mit Beginn des nächsten Monats ein, der auf ein Aufforderungsschreiben des Vermieters bzw. des Mieters folgt.“

11. KAUTION

Regelmäßig wird zur **Sicherung der Mietzins- und sonstigen Ansprüche** des Vermieters zusätzlich zum gesetzlichen Vermieterpfandrecht verlangt, dass der Mieter eine Kautions stellt. Auch hier gelten die Schutzvorschriften aus dem Wohnraummietrecht nicht. Dies bedeutet, dass der Vermieter den Betrag nicht von seinem sonstigen Vermögen getrennt halten muss. Es empfiehlt sich jedoch den Vermieter entsprechend der Regelungen im Wohnraummietrecht zu verpflichten, die Kautions getrennt von seinem Vermögen zu halten (sog.

Treuhandvereinbarung). Nur dann ist im Falle der Insolvenz des Vermieters die Mietkaution vor dem Zugriff der Insolvenzgläubiger geschützt. Über die **Verzinsung** der Kautions empfielt sich eine ausdrückliche Vereinbarung. Nach der Rechtsprechung hat im Zweifel eine angemessene Verzinsung zu erfolgen, wenn die Vertragsparteien keine Regelung getroffen haben. Üblich sind auch die Eröffnung eines Sparkontos auf den Namen des Vermieters oder die Stellung einer Bankbürgschaft für den Kautionsbetrag, wobei letztere allerdings mit zusätzlichen Kosten für den Mieter verbunden ist. Die Kosten für ein vom Vermieter verlangtes notarielles Schuldanerkenntnis (eine besonders gute und schnell durchsetzbare Sicherungsmöglichkeit) sollten dagegen vom Vermieter getragen werden.

12. NEBENKOSTEN

Auch für Nebenkosten herrscht **Gestaltungsfreiheit**. Dabei ist zu beachten, dass Nebenkosten grundsätzlich vom **Vermieter** zu tragen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist. Um Streitigkeiten zu vermeiden sollten daher die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten einzeln aufgeführt werden.

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

Üblicherweise fallen Kosten aus der Substanzerhaltung des Eigentums dem Vermieter, die dem Geschäftsbetrieb des Mieters zuzuordnenden Kosten diesem zur Last. Für den Fall einer vereinbarten **Brutto-Kaltmiete** (also inklusive Betriebskosten, aber ohne Heizung, Warmwasser etc.) führt eine Betriebskostenerhöhung zur Verminderung der Grundmiete, es sei denn, dass eine effektive Erhöhung vereinbart wurde. Die **Netto-Kaltmiete** weist demgegenüber die Grundmiete, Betriebskosten, Heizung und ggf. Mehrwertsteuer getrennt aus und führt entweder vereinbarungsgemäß zu einer Direktübernahme der Nebenkosten durch den Mieter oder einer monatlichen Vorauszahlung mit meist - aber nicht zwangsläufig - jährlicher Abrechnung durch den Vermieter. Bewährt hat sich die Bezugnahme auf den in der Betriebskostenverordnung ausgewiesenen Katalog der wohnungswirtschaftlichen Nebenkosten (siehe Anhang). Allerdings werden eine Reihe spezieller Betriebskosten nicht von der Verordnung erfasst. Es empfiehlt sich daher dringend, je nach Bedarf und örtlicher Gegebenheit Ergänzungen vorzunehmen.

Voraussetzung für die Fälligkeit ist eine ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters, aus der Verteilungsschlüssel, Berechnung des Mietanteils, bereits gezahlte Vorauszahlungen und alle entstandenen Kosten hervorgehen.

Eine Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Nachforderungen bezüglich der Betriebskosten wie im Wohnraummietrecht besteht nicht. Allerdings gilt auch hier grundsätzlich die regelmäßige (dreijährige) Verjährungsfrist.

13. KONKURRENZSCHUTZKLAUSEL, AUßENWERBUNG

Zur Sicherung des geschäftlichen Erfolges des Mieters ist der Vermieter auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung verpflichtet, keine **Konkurrenten** des Mieters im selben Haus oder auf angrenzenden Grundstücken aufzunehmen, soweit sie ebenfalls dem Vermieter gehören. Konkurrent ist, wer dasselbe Hauptsortiment in seinem Geschäftsbetrieb hat. Der Wettbewerb in Nebenartikeln ist hingegen hinzunehmen. Die exakte Eingrenzung im Einzelfall ist schwierig, so dass sich eine ausdrückliche Regelung über die Reichweite des Verbotes empfiehlt.

Freiberufler und Gewerbetreibende haben bei einer rein gewerblichen Nutzung des vermieteten Objekts gegenüber dem Vermieter das Recht, an der Außenwand des Hauses und beim Briefkasten **Firmen- und Namensschilder** anzubringen (auch mit Hinweis auf Geschäftszeiten). Allerdings müssen sich Mieter und Vermieter auf die Gestaltung einigen. Der Mieter muss zudem Rücksicht auf den örtlichen Verkehrsgebrauch nehmen. Oft wird z. B. Leuchtreklame verboten sein oder nur gegen Zahlung eines Entgelts angeboten. Angebrachte Außenwerbung darf Mietmieter nicht stören. Auch kann das örtliche Baurecht vorsehen, dass für die Anbringung von Reklametafeln in bestimmten Fällen eine behördliche Genehmigung erforderlich ist (z.B. aufgrund von Denkmalschutzbestimmungen).

14. INSTANDSETZUNG UND INSTANDHALTUNG

Nach dem gesetzlichen Leitbild muss der **Vermieter** die Räume in einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen. Um die geschmacklichen und betrieblichen Erfordernisse des Mieters berücksichtigen zu können, übernimmt oftmals der Mieter die Kosten der Innengestaltung oder **Instandsetzung**. Durch einzelvertragliche Regelung (nicht durch Formularmietverträge) kann von der gesetzlichen Bestimmung abgewichen werden. Um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden, sollten diese Arbeiten detailliert beschrieben und die Kosten dafür exakt beziffert werden.

Die Durchführung der sogenannten **Schönheitsreparaturen** wird vertraglich fast immer dem Mieter auferlegt. Anders als bei der Wohnraummiete ist hier eine **individualvertragliche**

Überbürdung problemlos möglich. Durch eine individuelle Vereinbarung können dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt werden sofern die einzelnen Positionen ausdrücklich aufgelistet sind.

Von den Gerichten wurde beispielweise eine **individualvertraglich** vereinbarte jährliche Renovierungspflicht bei Gaststätten nicht beanstandet. Es kann einzelvertraglich ebenfalls vereinbart werden, dass die Räume vor dem Auszug unabhängig vom Zustand zur Zeit des Einzugs zu renovieren sind. Etwas anderes gilt nur, wenn der Vermieter seinerseits unmittelbar danach Umbauten durchführen möchte, da dies sonst reine Schikane des Mieters wäre.

Wird die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen **formularvertraglich** vereinbart, so gelten teilweise Anforderungen, die sich dem in puncto Schönheitsreparaturen äußerst strengen Wohnraummietrecht annähern.

Vorsicht ist bei der Zustimmung des Vermieters zur Durchführung von Umbaumaßnahmen bei Vertragsbeginn geboten: Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, bei Vertragsbeendigung den **früheren Zustand** wiederherzustellen. Das gilt sogar dann, wenn Einbauten vom Vormieter mit Zustimmung des Vermieters übernommen wurden. Vertragliche Regelungen hierzu sind jedoch möglich und empfehlenswert.

15. UNTERVERMIETUNG

Die Untervermietung ist dem Mieter nur erlaubt, wenn der Vermieter dies ausdrücklich gestattet hat. Dies sollte bei Vertragsbeginn vereinbart und in den Vertrag aufgenommen werden, weil der Mieter später grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis hat. Das gilt sogar dann, wenn der Vermieter sich aus sachfremden Gründen weigert, die Erlaubnis zu erteilen.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung ohne sachlichen Grund, so steht dem Mieter ein Recht zur Kündigung mit der gesetzlichen Frist zu, sofern dieses nicht vertraglich ausgeschlossen worden ist.

Im Übrigen kann die einmal erteilte Erlaubnis auch nachträglich beschränkt werden, wenn der Vermieter ein erhebliches Interesse daran hat, z.B. beim Branchenwechsel durch den Untermieter.

16. WECHSEL DER VERTRAGSPARTEIEN, NACHMIETER

Ein Wechsel der Parteien kann auf jeder Seite eintreten:

Soweit der Eigentümer bzw. Vermieter der Räumlichkeiten oder des Grundstücks wechselt, ist die Rechtslage eindeutig gesetzlich geregelt: Die Verträge gehen auf den Rechtsnachfolger über.

Problematischer ist der Wechsel auf Mieterseite. Hier kommen mehrere Fallgestaltungen in Frage:

- Zum einen kann der Inhaber des Unternehmens wechseln. Beim Unternehmenskauf etwa bedarf die Fortführung des Mietverhältnisses der Zustimmung durch den Vermieter, denn dieser braucht sich einen neuen Mieter nicht vorschreiben lassen.
- Anders kann es aber sein, wenn nur die Gesellschafter - z. B. einer OHG - wechseln. Hier bleibt der Mietvertrag unverändert, und der ausscheidende Gesellschafter haftet für die bis dahin entstandenen Mietzinsen sogar in gewissem Umfang fort. Daher ist eine Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich.
- Bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kommt es darauf an, wer im Mietvertrag als Mieter bezeichnet worden ist. Ist die GbR als Vertragspartei eingetragen, so bedarf ein Gesellschafterwechsel wie bei der OHG nicht der Zustimmung des Vermieters. Allerdings muss dem Vermieter der Wechsel mitgeteilt werden. Sind hingegen nur die Gesellschafter im Mietvertrag eingetragen, so bedarf ein Wechsel des Gesellschafters der Zustimmung des Vermieters.
- Im Grundsatz gilt für die Änderung der Rechtsform - z.B. von einer GmbH in eine AG - aber nur eine Anzeigepflicht.
- Wandelt ein Einzelunternehmer sein Geschäft in eine GmbH um, dann bleibt er weiterhin Vertragspartei. Nur mit Zustimmung des Vermieters wird die GmbH die neue Mieterin.
- Wird anstelle der ursprünglichen GbR die GmbH tätig, so wird die GmbH ebenfalls nicht automatisch, sondern nur mit Zustimmung des Vermieters Vertragspartei.

Oft entsteht während der Vertragslaufzeit das Bedürfnis, den Vertrag **vorzeitig zu beenden**. Dies ist, wie ausgeführt, bei befristeten Verträgen grundsätzlich gar nicht und bei unbefristeten Verträgen nur unter Einhaltung der möglicherweise recht langen Kündigungsfrist möglich. Wenn der Vertrag keine Klausel über das Recht des Mieters enthält, einen **Nachmieter** zu benennen, so braucht sich der Vermieter nicht auf einen Vorschlag des Mieters einlassen. Es sollte daher eine vertragliche Regelung aufgenommen werden, wonach der Vermieter einen Nachfolger nur ablehnen darf, wenn dessen Persönlichkeit oder Finanzlage o.ä. ihn für eine Vertragsübernahme ungeeignet machen. Auch sollte festgehalten werden, welche Vertragsbedingungen dann erforderlichenfalls anzupassen sind. So kann geregelt werden, ob der Nachmieter zu denselben Bedingungen wie der Mieter in das Mietverhältnis eintritt oder ob der Vermieter in diesem Fall berechtigt ist, einen neuen Vertrag zu anderen Konditionen abzuschließen. Ist der Wortlaut des Vertragstextes unklar, kommt der **Höhe der vom Mieter getätigten Investitionen** eine erhebliche Bedeutung zu. Bei hohen Eigeninvestitionen ist davon auszugehen, dass der Mieter nicht schlicht aus dem Vertrag ausscheiden, sondern

durch Benennung eines geeigneten Nachmieters, der vorbehaltlos in den Vertrag einsteigen will, einen Teil der Investitionen weitergeben möchte.

17. BEENDIGUNG DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES

Das Mietverhältnis endet entweder durch **Ablauf der Zeit**, für die es eingegangen wurde, oder durch ordentliche (fristgemäße) oder außerordentliche (fristlose) **Kündigung**.

Zu beachten ist, dass Gewerberaummietverträge soweit sie ein ordentliches oder außerordentliches Kündigungsrecht besteht, grundsätzlich formlos gekündigt werden können. Schon aus Beweisgründen sollte aber die Schriftform im Vertrag bestimmt werden. Schließlich empfiehlt sich auch, die Zusendung per Einschreiben im Mietvertrag vorzuschreiben.

Daneben können die Vertragsparteien, egal bei welcher Vertragsform, das Mietverhältnis zu jeder Zeit durch einen **Aufhebungsvertrag** beenden.

17.1 UNBEFRISTETE VERTRÄGE

Ein auf unbefristete Zeit geschlossener Gewerberaummietvertrag kann **ordentlich** gekündigt werden, und zwar mit der im Vertrag geregelten oder andernfalls gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfrist (spätestens am dritten Werktag eines Quartals für den Ablauf des nächsten Quartals). Entscheidend ist der Zugang der Kündigungserklärung beim Vermieter. Soll z.B. zum 31.12. gekündigt werden, und fallen die ersten drei Tage des Monats Juli auf Werktage muss die Kündigung dem Vermieter bis zum 3.7. zugegangen sein.

Der unbefristete Vertrag erscheint zwar sicher. Doch ohne Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist kann dem Mieter die Räumung des Geschäftes innerhalb von sechs Monaten drohen.

Daneben ist auch eine außerordentliche Kündigung **aus wichtigem Grund** möglich. Diese ist aber an enge Voraussetzungen geknüpft (z.B. schwerwiegende Vertragsverstöße, Zahlungsverzug in 2 aufeinanderfolgenden Zeiträumen).

17.2 BEFRISTETE VERTRÄGE

Bei Vereinbarung einer festen Laufzeit ist der Vertrag **nur aus wichtigem Grund** vorzeitig kündbar. So hat der Mieter einerseits die Sicherheit, dass ihm das Mietobjekt für einen bestimmten Zeitraum unkündbar zur Verfügung steht. Andererseits besteht keine Möglichkeit den Vertrag vorzeitig zu kündigen. Insbesondere ist die Aufgabe des Gewerbebetriebes kein Kündigungsgrund, da das Betriebsrisiko allein in den Bereich des Mieters fällt.

Es empfiehlt sich die Vereinbarung eines außerordentlichen Kündigungsgrundes, dass bei Aufgabe des Gewerbebetriebes oder bei Insolvenz die Geschäftsräume mit der gesetzlichen, ordentlichen Frist gekündigt werden können.

Denkbar ist aber auch, bei einem auf fünf oder zehn Jahre befristeten Vertrag ein einseitiges Kündigungsrecht des Mieters etwa nach einem Jahr zu vereinbaren.

Ist die Frist des Mietvertrages abgelaufen, endet das Mietverhältnis automatisch.

Bei befristeten Verträgen empfiehlt sich im Allgemeinen eine Klausel, wonach sich das Mietverhältnis jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn es nicht vor Einhaltung einer festgelegten Frist gekündigt wird.

Stattdessen kann auch eine **Optionsklausel** vereinbart werden, die dem Mieter ein einseitiges Recht gibt, den Vertrag durch Erklärung um einen bestimmten Zeitraum (z.B. weitere fünf Jahre) zu verlängern. Für die Ausübung sollte im Vertrag eine Frist bestimmt werden; andernfalls ist die Option jedenfalls vor Ablauf der Kündigungsfrist geltend zu machen.

Typische Formulierung:

"Dem Mieter wird ein Optionsrecht für jeweils fünf Jahre gewährt. Das Recht ist spätestens drei Monate vor Ablauf des jeweiligen Vertragszeitraums auszuüben."

Der Vorteil solcher Regelungen für den Mieter ist, dass nicht über einen neuen Mietvertrag mit zumeist höherem Mietzins verhandelt werden muss. Vielmehr läuft der Vertrag zu den ursprünglich vereinbarten Bedingungen weiter, wenn nicht ausdrücklich eine Vertragsanpassung vorbehalten wurde. Natürlich kommt auch eine Verlängerung eines befristet abgeschlossenen Vertrags nach Ende der Laufzeit in Betracht; jedoch muss dann mit einer Anhebung des Mietzinses auf die nun am Markt erzielbare Miete gerechnet werden.

Eine Vertragsklausel, dass sich ein befristet abgeschlossener Mietvertrag nach Ablauf der Frist automatisch in einen unbefristeten Vertrag umwandelt, ist mit dem Optionsrecht nicht zu verwechseln: Das Optionsrecht muss durch den Mieter **ausdrücklich ausgeübt** werden.

Setzt der Mieter nach Vertragsende den Gebrauch der Mietsache **fort**, ohne dass eine der Vertragsparteien innerhalb von zwei Wochen ihren entgegenstehenden Willen erklärt, wandelt sich das eigentlich beendete Mietverhältnis in ein unbefristetes um. Diese Regel kann jedoch vertraglich ausgeschlossen werden.

17.3 SONDERKÜNDIGUNGSRECHTE

Bei allen Verträgen können Sonderkündigungsrechte eingreifen, die das vorzeitige Lösen vom Vertrag ermöglichen. Der **Tod des Mieters** berechtigt zur Kündigung nach Maßgabe der gesetzlichen Frist. Die Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ohne sachlichen Grund berechtigt ebenfalls zur Kündigung innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist; das letztere Sonderkündigungsrecht wird - zulässigerweise - häufig vertraglich ausgeschlossen.

Im **Insolvenzverfahren** über das Vermögen des **Mieters** kann der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Eine solche Kündigung ist vor allen Dingen angebracht, wenn die Geschäftsräume für künftige Zwecke überdimensioniert sind oder nicht mehr gebraucht werden. Wegen der vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses kann der Vermieter als Insolvenzgläubiger Schadensersatz verlangen. Der Vermieter seinerseits kann den Vertrag wegen eines Zahlungsverzugs des Mieters, der bereits vor dessen Insolvenzantrag eingetreten ist, ebenso wenig kündigen wie wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Mieters. Anders in der Insolvenz des **Vermieters**. Hier hat der Insolvenzverwalter kein Sonderkündigungsrecht, allerdings ist im Falle der Zwangsversteigerung der Ersteigernde zur Kündigung berechtigt. Um dieser zu entgehen, kann der Mieter nur selbst an der Versteigerung teilnehmen.

Besonderheiten gelten in förmlich festgestellten **Sanierungsgebieten**. Nach dem Baugesetzbuch kann ein Miet- oder Pachtverhältnis aufgehoben werden, wenn dies für die Verwirklichung der Sanierungszwecke erforderlich ist. Empfehlenswert ist daher die Erkundigung darüber, ob sich die Geschäftsräume in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet befinden.

17.4 RÜCKGABE DER MIETSACHE

Bei Beendigung des Mietvertrages muss der Mieter die Räumlichkeiten in dem Zustand **zurückgeben**, in dem sie bei Vertragsbeginn waren. Alle Umbauten, Einrichtungen und Veränderungen sind zu entfernen, auch wenn der Vermieter diese ausdrücklich geduldet hatte. Ein Bauwerk auf einem gemieteten Grundstück ist abzureißen, auch wenn der Vermieter nach der Gesetzeslage Eigentümer des Bauwerks geworden ist.

Ist der Vermieter bei Beendigung des Mietvertrages mit der Wegnahme nicht einverstanden, dann kann der Mieter auf seinem Wegnahmerecht bestehen oder aber eine angemessene Entschädigung verlangen. Eine Regelung über das Verbleiben der Einbauten nebst Entschädigungsklausel kann selbstverständlich auch bereits bei Vertragsschluss vereinbart werden. Es empfiehlt sich dann, Ausgleichsansprüche und Kostenübernahmeklauseln für Umbauten und sonstige bauliche Errichtungen präzise abzufassen.

Elementar wichtig ist die Aufnahme eines **Rückgabeprotokolls**. Der Mieter kann dann nur für diejenigen Schäden haftbar gemacht werden, die in dem Protokoll enthalten sind. Soweit der Mieter Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, zu denen er vertraglich verpflichtet war, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Kommt der Mieter im Übrigen seiner Verpflichtung nicht nach, die Räume termingerecht freizugeben, so kann der Vermieter eine sogenannte Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Miete verlangen.

17.5 RÜCKZAHLUNG DER KAUTION

Mit Beendigung des Vertrages hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der entrichteten Kautions. Diese braucht der Vermieter aber erst auszahlen, wenn alle Verbindlichkeiten des Mieters erfüllt sind. Außerdem kann mit Ansprüchen gegen den Mieter aufgerechnet werden, so dass unter Umständen nur ein Teil der Kautions zur Rückzahlung kommt.

18. PACHTVERTRAG

Miete und Pacht sind nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sehr ähnliche Verträge, die den Vermieter bzw. Verpächter verpflichten, dem Vertragspartner für eine bestimmte Zeit einen Gegenstand gegen Entgelt zum Gebrauch zu überlassen. Auf den Pachtvertrag finden deshalb weitgehend die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung. Bei der Pacht wird dem Pächter aber über die Gebrauchsüberlassung hinaus ermöglicht, aus der überlassenen Sache **Erträge** zu ziehen. So stellt z.B. die Überlassung von Gewerberäumen mit Inventar zum Betrieb einer Gaststätte ein Pachtverhältnis dar.

Verschiedene Gestaltungen sind möglich:

- Bei der **Verpachtung mit Inventar** ist der Pächter nach den Vorschriften des BGB auch zur Erhaltung des Inventars verpflichtet, wozu im Einzelfall erhebliche Erhaltungsinvestitionen nötig sein können. Verschleißstücke sind zu ersetzen. Nach Vertragsende besteht eine Verpflichtung zur Rückgabe des Inventars einschließlich der ersatzweise angeschafften Gegenstände.
- Wird das **Inventar zum Schätzwert übernommen**, muss es nach Vertragsende zum Schätzwert wieder herausgegeben werden. In diesem Fall trägt der Pächter das volle Risiko einer Verschlechterung oder Zerstörung der Inventargegenstände.

Die **Pacht eines Unternehmens** stellt im Zweifel die Überlassung sämtlicher Sachen und Rechte sowie der wirtschaftlichen Kontakte dar, nicht nur die Überlassung der Räumlichkeiten mit der Möglichkeit, den Betrieb fortzuführen. Das bedeutet allerdings nicht, dass Bezugsbindungsverträge (Bierlieferungsverträge etc.) automatisch übergehen. Dafür ist vielmehr eine entsprechende Vereinbarung nötig, auch wenn der Verpächter seinerseits dazu vertraglich verpflichtet ist. Oftmals wird die Firma oder Geschäftsbezeichnung fortgeführt und der vorhandene Kundenstamm gepflegt.

Das **Betriebsrisiko** liegt grundsätzlich beim Pächter, er hat also die Möglichkeit, Erträge zu erwirtschaften, trägt dafür jedoch auch das Risiko von Verlusten. In Pachtverträgen mit sozialen Funktionen (Werkskantine etc.) ist eine andere Beurteilung mindestens dann angebracht, wenn vom Verpächter Einfluss auf die Preisgestaltung und das Angebot genommen wird.

Eine **Verpflichtung zur Führung des Betriebs** besteht nicht ausdrücklich, entspricht gleichwohl dem Gedanken einer Unternehmenspacht.

Bei Beendigung des Vertrages steht dem Pächter **kein Ausgleichsanspruch** für dann nicht mehr erzielbare Einnahmen gegen den Verpächter zu.

Anhang 1:

Betriebskostenverordnung

Am 01.01.2004 ist die neue Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Kraft getreten und löste die bis dahin geltende

II. Berechnungsverordnung (BV) ab.

Nachfolgende Information soll Ihnen einen Überblick über die Umlage von Betriebskosten und deren Neuerungen geben.

1. Anwendung der BetrKV

Der Anwendungsbereich der BetrKV erstreckt sich nur auf Wohnraum und nicht unmittelbar auf Mietverträge über Geschäftsräume. Der Betriebskostenkatalog ist deshalb für diese Mietverhältnisse nicht verbindlich oder abschließend, so dass hier auch weitergehende Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Tipp: Zur Vermeidung von Nachteilen und Unsicherheiten empfiehlt es sich, bei der Erstellung des Mietvertrages die BetrKV einzubeziehen!

Die BetrKV allein begründet noch kein Recht zur Umlage! Es muss ausdrücklich im einzelnen Mietvertrag unter Angabe der einzelnen Positionen vereinbart werden.

Tipp: Vereinbaren Sie als Vermieter eine Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlungen! Nur die Positionen, die konkret vereinbart wurden, dürfen dann auch umgelegt werden. Bei einem allgemeinen Verweis auf die BetrKV im Ganzen gelten alle hierin aufgezählten Positionen als vereinbart.

Tipp: Nehmen Sie in allen Mietverträgen Bezug auf die BetrKV und fügen Sie deren Text dem Mietvertrag bei!

2. Umlagefähige Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie laufend entstehen.

Nr. 1 Öffentliche Lasten

z.B. Grundsteuer.

Nr. 2 Wasserversorgung

z.B. Verbrauch, Grundgebühren, Anmietung von Wasserzählern, Wartung.

Neu: Kosten der Eichung von Kalt- und Warmwasserzählern.

Nr. 3 Entwässerung

Nr. 4 Heizung

z.B. Verbrauch, Wartung, Messung.

Neu: Kosten der Eichung von Wärmezählern und Wartung von Gaseinzelfeuerstätten.

Nr. 5 Warmwasser

Nr. 6 Verbundene Heizungs- + Warmwasseranlagen

Nr. 7 Aufzug

z.B. Strom, Beaufsichtigung, Wartung, Reinigung.

Nr. 8 Straßenreinigung + Müllbeseitigung

Neu: Neben öffentlicher oder privater Müllabfuhr auch Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen.

Kosten der Berechnung und Aufteilung, wenn die Betriebskostenabrechnung nach dem Umfang der Verursachung erfolgt.

Nr. 9 Gebäudereinigung + Ungezieferbekämpfung

z.B. Säuberung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile.

Beseitigung von Graffiti ist als Vandalismusschaden nicht umlagefähig.

Nr. 10 Gartenpflege

z.B. Pflege und Erneuerung von Garten, Spielplatz, nicht-öffentlicher Zufahrt.

Nr. 11 Beleuchtung

z.B. Außenbeleuchtung, Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile.

Nr. 12 Schornsteinreinigung

Nr. 13 Sach- + Haftpflichtversicherung

z.B. für Glas, Öltank, Aufzug.

Neu: Elementarschadenversicherung.

Nr. 14 Hauswart

z.B. Vergütung, Sozialbeiträge.

Nr. 15 Antenne + Breitbandkabel

z.B. Strom, Wartung, Grundgebühren.

Neu: Kosten der nach § 20b UrhG fälligen Kabelweisersendung.

Nr. 16 Einrichtungen für die Wäschepflege

z.B. Strom, Wartung.

Neu: auch bei Wäschetrockner, Wäscheschleuder, Bügelmaschine.

Nr. 17 Sonstige Betriebskosten

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten (ohne dessen MwSt) entstehen würde.

3. Keine Betriebskosten

Verwaltungskosten

Sämtliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung der Immobilie entstehen, sind keine umlagefähigen Betriebskosten.

z.B. Arbeitskräfte, Einrichtungen, Geschäftsführung, Prüfung von Jahresabschlüssen.

Erhaltungskosten

Sämtliche Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs nötig sind.

z.B. Reparaturen von baulichen oder anderen Mängeln wegen Abnutzung, Alterung, Witterung etc.

4. Altverträge

Bei Mietverträgen, die bis zum 31.12.2003 geschlossen wurden, ist zu unterscheiden:

- Benennt der Vertrag die umlagefähigen Positionen, gilt dieser Rahmen auch weiterhin.
- Gleiches gilt, wenn Anlage 3 zu § 27 II. BV dem Mietvertrag beigefügt wurde.
- Wurde jedoch nur allgemein auf Anlage 3 zu § 27 II. BV hingewiesen, gilt ab dem 01.01.2004 automatisch die BetrKV.

Vermieter haben in jedem Fall aber keinen Anspruch gegen ihren Mieter auf Abschluss eines neuen oder auf Änderung des bestehenden Mietvertrages.

Hinweis:

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer Kammer – 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.

Abdruck mit freundlicher Genehmigung der IHK für Schwaben.