1. Vorbemerkung

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Geschäftsraummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung. Mit dem Verlust des Geschäftsraumes läuft er Gefahr, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Der gesetzliche Schutz des Geschäftsraummieters ist sehr stark eingeschränkt und bei weitem nicht vergleichbar mit den gesetzlichen Schutzbestimmungen des Wohnraummieters. So gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz noch die Sozialklausel, noch die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe. Ferner entfallen der spezielle Räumungsschutz für Mietraum und der ausschließliche Gerichtsstand des Amtsgerichts. Umso mehr kommt der Gestaltung des Geschäftsraummietvertrages besondere Bedeutung zu.

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

Vor Abschluss eines Geschäftsraummietvertrages sollte juristischer Rat eingeholt werden. Die im Einzelhandel erhältlichen Vertragsformulare erfüllen oft die gestellten Anforderungen nicht und berücksichtigen vor allem nicht die Besonderheiten des Einzelfalles.

Die folgenden Erläuterungen sind dazu bestimmt, Mietern und Vermietern eine Orientierungshilfe zu bieten. Sie gelten für Geschäftsräume, d. h. für Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken, angemietet werden. Hiernach sind Geschäftsräume zum Beispiel Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wand- außen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen und der Projektion von Filmen von dem Geschäftsinhaber benutzt werden.

Wird eine Wohnung zur Einrichtung eines Gewerbebetriebes angemietet, so gilt Geschäftsraummietrecht. Andererseits ist **Wohnraummietrecht** anzuwenden, wenn in einer Wohnung lediglich ein Arbeitszimmer für die gewerbliche Nutzung verwendet wird.

In erster Linie entscheidet die Zweckbestimmung der Mietparteien oder eher noch die tatsächliche Nutzung der Räume, ob Geschäftsraum- oder Wohnraummietrecht Anwendung findet. Auf die Bezeichnung im Mietvertrag kommt es nicht an. Bei **Mischmietverhältnissen** gilt das Geschäftsraummietrecht immer dann, wenn mehr als die Hälfte der Gesamtfläche der Räume gewerblich genutzt wird oder auf der gewerblichen Nutzung das Schwergewicht des Vertragszweckes beruht.

2. Formularvertrag

Geschäftsraummietverträge unterliegen, sofern es sich um Formularmietverträge handelt, den Vorschriften über **Allgemeine Geschäftsbedingungen** (§§ 305 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Wird bei Abschluss des Vertrages in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit gehandelt (Unternehmer), so findet lediglich eine rechtliche Inhaltskontrolle statt, wonach Bestimmungen unwirksam sind, die den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Das ist im Zweifel anzunehmen, wenn zum einen eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Eine unangemessene Benachteiligung ist zum anderen auch gegeben, wenn wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt werden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

3. Schriftlicher Mietvertrag

Ein Mietvertrag über Geschäftsräume ist 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 er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar.

Auch soweit eine Schriftform nicht notwendig ist, empfiehlt sich aber aus Beweisgründen auf jeden Fall der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages. Mündliche Zusagen sollten daher nach Vertragsabschluss schriftlich bestätigt werden. Ratsam kann es sein, die Vertragsverhandlungen von einer Vertrauensperson führen zu lassen, die nicht Vertragspartei wird. Diese Person kann später als Zeuge vor Gericht aussagen.

4. Mietgegenstand

Im Mietvertrag sollten das **Mietobjekt** und seine **Nutzung genau festgelegt** werden. Räume zählen nur dann zum Mietgegenstand, wenn sie genau beschrieben oder in einem beigefügten Plan aufgeführt sind. Auseinandersetzungen um Räume mit untergeordneter Funktion, wie Abstell- oder Lagerräume, können vermieden werden, wenn sie ausdrücklich in den Vertrag aufgenommen wurden.

Grundsätzlich ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht befugt, anstelle einer vereinbarten Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung des Mietobjekts vorzunehmen. Durch die Wohnnutzung wird aber eine begrenzte gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen, so zum Beispiel Anfertigen von Schreib- beziehungsweise Übersetzungsarbeiten, Erstellen von Gutachten, schriftstellerische Tätigkeit, Ausarbeiten von Softwareprogrammen auf einem Heimcomputer usw. Auch gelegentliche Geschäftsbesprechungen sind zulässig.

Voraussetzung ist, dass der Vertragszweck nicht verändert wird, Mitbewohner durch Kundenverkehr beziehungsweise Geräuschentwicklung nicht beeinträchtigt werden und auch keine Beschädigungsgefahr für das Mietobjekt besteht.

Das Geschäftsraummietobjekt 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 geschäftsmäßigen Zwecke geeignet sein. Der Vermieter hat in der Regel hierfür einzustehen, weil er aus den Vertragsverhandlungen die beabsichtigte geschäftsmäßige Nutzung des Mieters kennt. Eine formularmäßige Freizeichnungsklausel des Vermieters ist nach den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam.

Bei Pachtverträgen von Gaststätten sollte eine genaue **Liste sämtlicher Inventargegenstände** erstellt und deren Vorhandensein im Einzelnen überprüft werden. Fehlende Gegenstände hat der Pächter in der Regel bei Vertragsende zu ersetzen. Andererseits hat der Verpächter Inventarstücke dann zu ersetzen, wenn sich der Gesamtbestand des Inventars durch vom Pächter nicht zu vertretende Ereignisse, zum Beispiel Brand, verringert hat. Diese gesetzliche Lastenverteilung ist allerdings abdingbar.

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.

Nach der Landesbauordnung sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Zu- ständig für die Erteilung der Genehmigung ist die örtliche Baubehörde oder das Landratsamt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Anmietung von **PKW- Abstellplätzen** 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 Parkplatz von unbefugten Dritten oder vom Vermieter vertragswidrig genutzt, so stellt dies eine Beeinträchtigung des Mietgegenstandes dar mit dem Recht der Minderung des Mietzinses.

Aus Beweisgründen sollte ein Übergabeprotokoll gefertigt werden, insbesondere wenn die Räume in nicht vertragsgemäßem Zustand übergeben werden. Die vorbehaltslose Übernahme kann sonst der Billigung als vertragsgemäße Leistung entsprechen.

5. 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.

a) unbefristetes Mietverhältnis

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

Ausnahmsweise kann ein unbefristeter Mietvertrag **aus wichtigem Grund fristlos 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, zum Beispiel vertragswidriger Gebrauch, Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung des Gebrauchs oder Gesundheitsgefährdung (§§ 543, 569 BGB).

Die Beendigung einer gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen jedoch grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, um das Mietverhältnis zu kündigen. Falls der Mieter aus den gemieteten Räumen vor Beendigung des Mietverhältnisses auszieht, bleibt er weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet.

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

b) befristetes Mietverhältnis

Ist ein befristetes Mietverhältnis vereinbart, zum Beispiel mit einer Laufzeit von zehn Jahren, so kann während der Vertragsdauer nur noch **aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt** werden, es sei denn, im Vertrag ist etwas anderes geregelt. Hierzu gilt das oben gesagte.

Liegt **kein wichtiger Grund** für eine fristlose Kündigung vor, bieten sich noch andere Möglichkeiten, den befristeten Vertrag zu beenden. Einmal können die Vertragspartner einen **Aufhebungsvertrag** schließen. Hierzu müssen sich beide Parteien einig sein, dass das Mietverhältnis aufgehoben wird, wobei dies eventuell mit einer Abfindung für den Vermieter verbunden sein kann, da dieser vielfach auf Vertragserfüllung bestehen wird. Keine der Parteien ist verpflichtet, einem solchen Aufhebungsvertrag zuzustimmen.

Kommt kein Aufhebungsvertrag zustande, hat der Mieter noch die Möglichkeit, einen persönlich und wirtschaftlich zumutbaren **Nachmieter** anzubieten, der zu denselben Konditionen in den Vertrag eintritt. Im Einzelfall könnte es schwierig werden, das Einverständnis des Vermieters zu erlangen. Nur unter besonderen Umständen kann der Vermieter aus dem Grundsatz von Treu und Glauben heraus verpflichtet sein, einen Nachmieter zu akzeptieren (der BGH hat 1995 bei Invalidität des Mieters so entschieden).

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 (zum Beispiel, wenn dieser ein störendes Gewerbe ausüben möchte).

TIPP: Es ist möglich und sinnvoll, im Vertrag festzulegen, ob und in welchem Rahmen der Mieter das Recht haben soll, einen Nachmieter anzubieten oder unterzuvermieten. Auch hier gehen dann die vertraglichen Regelungen vor. 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.

c) 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 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.

6. 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 sollen ortsübliche Vergleichsmieten ein Maßstab für den geforderten Mietzins sein.

Gezahlt wird der Mietzins grundsätzlich in monatlichen Beträgen, jeweils zu Beginn eines Monats im Voraus.

Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle **Nebenkosten** abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes vereinbart. Die **Mehrwertsteuer** kann nur dann zusätzlich zur Miete gefordert werden, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart worden ist. Die Berechnungsgrundlage für die Nebenkosten ist der Quadratmeterpreis (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft, d. h. nach dem erzielbaren Umsatz, berechnet werden). Eine Ausnahme gilt für Apothekenmietverträge, wonach die Vereinbarung einer Umsatzmiete nach § 8 Satz 2 Apothekengesetz unzulässig ist. Möglich ist aber die Vereinbarung einer Umsatzpacht.

Den Nebenkosten ist besonderes Augenmerk zu widmen. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht können im Geschäftsraummietrecht 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. Heiz- und Warmwasserkosten müssen nach § 2 dieser Verordnung immer separat abgerechnet werden.

Nebenkosten (auch: Betriebskosten) sind alle Kosten, die durch den laufenden Betrieb des Objekts veranlasst werden und die periodisch wiederkehren. Im Einzelnen sind die Betriebskosten in § 2 der seit dem 1. Januar 2004 geltenden BetriebskostenVO geregelt. Dies ist die Nachfolgeregelung zur II BerechnungsVO Anlage 3 zu § 27 Abs. 1, die inhaltlich kaum Änderungen enthält. Da auch § 2 der BetriebskostenVO – anders als im Wohnraummietrecht – nicht alle bei Geschäftsräumen möglichen Betriebskosten aufzählt, empfiehlt sich die ausdrückliche Aufzählung sonstiger Kosten im Vertrag, so dass deutlich wird, welche Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind.

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.

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.

7. Mieterhöhungsklauseln

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.

Aufgrund des Zweiten Mittelstandentlastungsgesetzes ist mit Wirkung vom 14. September 2007 an die Stelle des bisherigen § 2 des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes sowie der Preisklauselverordnung das neue Preisklauselgesetz in Kraft getreten.

Danach besteht weiterhin ein Indexierungsverbot, das jedoch nunmehr mit einem System von Legalausnahmen kombiniert ist. Ein behördliches Genehmigungsverfahren ist somit nicht mehr vorgesehen. Zuständig ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) nur noch dann, wenn Preisklauseln bis zum 13. September 2007 vereinbart und deren Genehmigung bis dahin beim Bundesamt beantragt worden ist (Eingangsdatum ist entscheidend).

7.1. Allgemein zulässige Vereinbarungen

a) Leistungsvorbehaltsklauseln

Klauseln, die auch ohne 10-jährige Bindung grundsätzlich zulässig sind:
Leistungsvorbehaltsklauseln stellen eine Abrede dar, nach welcher der vom Mieter zu zahlendem Mietzins bei Veränderung der Bezugsgröße oder Ablauf einer bestimmten Zeit geändert werden kann. Allerdings führt die Veränderung der Bezugsgröße nicht zu einer automatischen Veränderung des Mietzinses, wie bei der Wertsicherungsklausel, sondern stellt nur eine Voraussetzung für eine Mietzinsänderung dar. Die Höhe des Mietzinses muss daher durch eine selbständige Vereinbarung ggf. im Rahmen des vereinbarten Erhöhungsmaßstabs angepasst oder neu festgesetzt werden, für welche noch Spielraum bleiben muss.

Es empfiehlt sich eine Vereinbarung die sowohl die Bezugsgröße als auch den Erhöhungsmaßstab möglichst genau bezeichnet, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

Als Bezugsgröße wird in der Regel der Verbraucherpreisindex verwendet.

Als Erhöhungsmaßstab, für die Anpassung oder Neufestsetzung kommen u. a. in Betracht:

- Marktmietzins
- Indexentwicklung
- Sachverständigengutachten
- Bestimmung durch einen Vertragsteil nach § 315 BGB
- Bestimmung durch einen Dritten nach § 317 BGB
- Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB

Bei der Formulierung einer Leistungsvorbehaltsklausel ist darauf zu achten den Erhöhungsmaßstab möglichst genau festzulegen und klar herauszustellen, ob eine Anpassung oder Neufestsetzung von den Parteien gewollt ist.

Beispiel:
Erhöht sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf Basis 2010 = 100 gegenüber dem

Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses, so kann der Vermieter zum 1. Januar eines jeden Jahres eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, wobei Erhöhungsmaßstab – unter Einbeziehung von Billigkeitserwägungen – die Indexveränderung sein soll. Die Miete ist jeweils ab dem 1. Januar eines jeden Jahres zu zahlen, auch wenn das Änderungsverlangen später erfolgt.

Kommt eine Einigung zwischen den Parteien nicht innerhalb von zwei Monaten nach dem erstmaligen Erhöhungsverlangen des Vermieters zustande, so ist der neue Mietzins unter Beachtung des oben vereinbarten Maßstabes von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Auf Antrag des Vermieters ist der Sachverständige von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen. Die Entscheidung des Sachverständigen als Schiedsgutachter ist für beide Parteien verbindlich; das Recht, die Entscheidung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit anzugreifen, bleibt unberührt. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

Da es für eine Leistungsvorbehaltsklausel gerade wesentlich ist, dass die Mietzinsveränderung erst aufgrund einer noch zu treffenden Vereinbarung zustande kommt, ist diesbezüglich die gesetzliche Schriftform gemäß § 566 BGB zu beachten.

b) Spannungsklausel
Auch eine Spannungsklausel führt zu einer automatischen Mietzinserhöhung, in dem sie entweder Bezug nimmt auf die allgemeine Entwicklung des Mietzinses für vergleichbare Objekte oder auf die „ortsübliche Miete für Geschäftsräume“.
Allerdings ist von der Verwendung einer solchen Klausel eher abzuraten, da sich die externen Faktoren laufend ändern können und der Nachweis der Einzelheiten große Schwierigkeiten machen kann, so dass die Automatikwirkung weitgehend leerliefe.

c) Umsatz- oder Ertragsklausel
Koppelung des Miet- oder Pachtzinses an die Veränderung einer gewählten Bezugsgröße, zum Beispiel Umsatz, Gewinn oder Ertrag des Schuldners.

d) Staffelmiete
Bei Vereinbarung der Staffelmiete wird festgelegt, welcher Mietzins in den nachfolgenden Jahren verlangt wird.

Beispiel:
„Die Miete gem. § …… dieses Vertrages erhöht sich ab…….

um ….EUR

auf insgesamt ……EUR usw.

Alternative:
„Die vereinbarte Nettokaltmiete erhöht sich jährlich um 3 % zum 1. Januar eines jeden Jahres und zwar bezogen auf den zuvor geltenden Mietzins."
Die Staffelmietvereinbarung eignet sich insbesondere für kurze und überschaubare Vertragslaufzeiten. Denn wegen des Inflationsrisikos ist es ratsam, eine solche Vereinbarung nicht über einen Zeitraum von über 10 Jahren zu treffen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Änderungsintervalle nicht kürzer als ein Jahr sein sollten.

7.2. Bedingt zulässige Indexklauseln (Wertsicherungsklauseln)

Seit dem 14. September 2007 gilt für Wertsicherungsklauseln ein Indexierungsverbot mit Legalausnahme.

Das bedeutet, dass nach dem 13. September 2007 Klauseln, die in Verträgen eine automatische Veränderung des Mietzinses im selben Verhältnis wie die Veränderung eines Lebenshaltungskostenindex vorsehen, nur wirksam sind, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

Langfristige Bindung des Gläubigers

Es muss eine langfristige Bindung des Gläubigers vorliegen:

- Vertrag mit befristeter Laufzeit von mind. 10 Jahren (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,
- der Vertrag auf Lebenszeit einer der Parteien geschlossen ist.

Achtung:
Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters sowie ein Kündigungsrecht seitens des Mieters oder Pächters stehen einer langfristigen Bindung nicht entgegen.

Koppelung der Preisklausel an bestimmte Wertmesser
Wie früher ist eine Angabe wie zum Beispiel die „allgemeine wirtschaftliche Lage" wegen Unbestimmtheit nicht ausreichend. In Bezug auf Miet- und Pachtverträge sind folgende Wertmesser denkbar:

- Der vom Statistischen Bundesamt, einem Statistischen Landesamt oder vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelte Lebenshaltungskostenindex.
- Der Index, der abhängig vom Einzelfall, die größte Nähe zum Betrieb des Schuldners aufweist. Dies ist zum Beispiel bei Lebensmittelgeschäften der Index für den Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren.
- Einschlägige Einzelwertmesser, d. h. bei einer Bäckerei ist eine Koppelung des Mietzinses an die Entwicklung der Brotpreise denkbar.
- Die Koppelung an die Wertentwicklung bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, wenn es sich beim Schuldner um den Betreiber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs handelt.

Keine unangemessene Benachteiligung
Keine Vertragspartei darf unangemessen benachteiligt werden. Eine solche liegt insbesondere vor:

- wenn einseitig nur eine Erhöhung, nicht aber eine Ermäßigung des Wertmessers vorgesehen ist
- wenn nur ein Vertragspartner die Anpassung verlangen kann
- wenn der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann. Um dies zu vermeiden, wird geraten, eine prozentuale Anpassung zu vereinbaren.

Beispiel:
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 zum … (Datum) des Folgemonats.

TIPP:

1. **Alte Wertsicherungsklauseln:** Wurde zum Beispiel in einer Wertsicherungsklausel ein Index für das frühere Bundesgebiet genannt oder für einen in Zukunft nicht mehr angegebenen Haushaltstyp, so bleibt nur die Möglichkeit, sich mit dem Vertragspartner gütlich zu einigen und auf den aktuell berechneten Verbraucherpreisindex in Deutschland umzustellen. Anderenfalls droht der Wegfall der Geschäftsgrundlage und Streit ist vorprogrammiert.

2. **Neue Wertsicherungsklauseln** sollten nur auf der Basis des Verbraucherpreisindexes für Deutschland abgeschlossen werden.

3. **Weitere Hinweise zur Anpassung bestehender Verträge:** Eine wichtige Änderung bei der Umstellung auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland ist die Umstellung auf das Basisjahr 2010. Diese Umstellung führt bei Wertsicherungsklauseln -je nach Berechnung- zu unterschiedlichen Konsequenzen:

Bei Verträgen mit einer Prozent – Regelung in Wertsicherungsklauseln
Bei diesen Verträgen ist die Anpassung von Wertsicherungsklauseln in der Regel sehr einfach, wenn diese auf Veränderungen in Prozent abstellen. Das Preisbasisjahr spielt bei diesen Fällen keine Rolle. Es ist also lediglich eine Umstellung vom bisherigen Index auf den neuen Verbraucherindex für Deutschland vorzunehmen.

Bei Verträgen mit einer Punkte – Regelung in Wertsicherungsklauseln
Knüpfen vertragliche Wertsicherungsklauseln allerdings an Veränderungen in Punkten beziehungsweise Prozentpunkten an, so geschieht dies unter Zugrundelegung eines Preisbasisjahres. Bei jeder Umstellung dieses Basisjahres war auch bisher schon eine Änderung angezeigt. So sollte auch die Umstellung auf das Basisjahr 2010 wieder Anlass zu einer Überprüfung der eigenen Wertsicherungsklauseln geben. Sollte sich die Notwendigkeit einer Zahlungsanpassung ergeben, so stellt das Statistische Bundesamt Umrechnungshilfen zur Umstellung von einem früheren Basisjahr auf das Jahr 2010 zur Verfügung. **Grundsätzlich empfiehlt das Statistische Bundesamt jedoch die Verwendung einer Prozent- Regelung in Wertsicherungsklauseln.**
Die Vertragsparteien wissen oft nicht, dass die Veränderung des Indexes sowohl in Punkten als auch in Prozenten gemessen werden kann. Dies kann bezüglich des Zeitpunktes einer Mieterhöhung zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen.

Steigt der Index beispielsweise von 140 auf 152 Punkte, und ist eine Mieterhöhung bei einem Indexanstieg von mind. **10 Punkten** vereinbart, so ist eine Mieterhöhung fällig (Differenz = 12 Punkte). Ist dagegen eine Erhöhung um **10 Prozent** vereinbart, ist noch keine Mieterhöhung fällig, da die Erhöhung nur 8,5 % beträgt.

Eine Wertsicherungsklausel, die auf eine prozentuale Veränderung des Indexes abstellt, ist für den Mieter dann von Vorteil, wenn der Lebenshaltungsindex rasch steigt.

Berechnungsformeln:

Nach Prozenten:

$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \ldots\ \%$$

Nach Indexpunkten:

$$\frac{\text{Mietbetrag x neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neue Miete}$$

Für die Prozentberechnung ist zudem kein Bezug auf ein „Basisjahr“ erforderlich.

Verbraucherindizes sollten nur für Kalendermonate und Jahre berechnet werden und nicht für Stichtage, da Preisindizes nur für Monate und Jahre erstellt werden. Stichtagvereinbarungen sollten daher wegen möglicherweise folgender auslegungsbedingter Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Neue Ergebnisse zum Preisindex sind am schnellsten über den automatischen **Anrufbeantworter des Statistischen Bundesamtes unter der Telefonnummer 0611 752888 oder unter der Telefaxnummer 0611 753888** beziehungsweise auf dessen Homepage unter **www.destatis.de** zu erhalten.

Beachte: Für alle Klauseln, die **vor** dem **14. September 2007** vereinbart wurden, gelten weiterhin die bisherigen Regelungen des § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetzes und die zu dessen Durchführung erlassene Preisklauselverordnung, die ein Indexierungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt darstellen. Hiernach waren die Klauseln, die eine automatische Änderung des Mietzinses vorsehen, grundsätzlich nur mit **Genehmigung** des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zulässig.

Beachte: Für diese „alten“ Klauseln ist weiterhin das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu kontaktieren.
Zu beachten ist auch, dass die erhöhte Miete bei einer automatischen Wertsicherungsklausel rückwirkend nachzuzahlen ist, wenn die Parteien erst später Kenntnis von der Änderung des Wertmaßstabes erlangen, soweit nicht Verjährung oder Verwirkung eingetreten ist.
Diese Klausel birgt also die Gefahr, dass auf den Mieter gegebenenfalls hohe Nachzahlungen zukommen können. Dem könnte durch eine Vereinbarung eines notwendigen Aufforderungsschreibens entgegengewirkt werden.

8. Kaution

Bei Geschäftsraummieten kann einzelvertraglich eine Kaution vereinbart werden, die die Summe von drei Monatsmieten, wie im Wohnraummietrecht, übersteigt. Die Wirksamkeit des Vertrages kann von der Zahlung der Kaution abhängig gemacht werden. Wer Geschäftsräume vermietet, muss die Kaution des Mieters angemessen verzinsen, auch wenn der Mietvertrag zu dieser Frage keine Regelung enthält. Es kann allerdings abweichend vertraglich vereinbart werden, dass die Verzinsung ausgeschlossen wird. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz.

9. 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.

Die so genannten **Schönheitsreparaturen** (Tapezieren, Anstreichen etc.) 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.

Die **Instandhaltung** und **Instandsetzung** der Mietsache für den gewöhnlichen beziehungsweise vertraglich vereinbarten Gebrauch ist Aufgabe des Vermieters. Auch die Instandsetzung beziehungsweise -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- beziehungsweise Pachtobjekt möglich. Fehlen hierüber vertragliche Vereinbarungen, so trägt der Vermieter die Kosten.

Im Geschäftsraummietrecht 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.

10. 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- beziehungsweise 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.

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

11. 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.

12. Gewährleistungsansprüche

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 Mangel behaftet sind, der die vertragsmäßige Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den 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 ist ihm der Mangel in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, 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. Weitere Voraussetzung einer Mietminderung ist, dass der Mieter dem Vermieter den Mangel unverzüglich anzeigt. Ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, so 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 auch Mängel in angemessener Frist nicht beseitigt.

Zur Frage, in welchen Fällen das Vorliegen eines Mangels bejaht beziehungsweise 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 Vermieter kann sich dann mit der Beseitigung eines Mangels oder einer Beeinträchtigung der Mietsache Zeit lassen, weil der Mieter die Mietminderung erst vor Gericht einklagen muss.

Außer einem möglichen Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer mangelhaften Sache möglicherweise ein **Schadensersatzanspruch** wegen Nichterfüllung. Er umfasst neben den unmittelbaren Mangelschäden auch "Begleitschäden", wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugs- und Prozesskosten sowie gegebenen- falls auf dem Mangel beruhende Krankheitskosten für Arbeitnehmer.

Stand: 2019

(Quelle: IHK-Arbeitsgemeinschaft Hessen)

Hinweis: Diese Informationen sollen nur erste Hinweise in übersichtlicher Form geben und erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Ansprechpartner:

Eva Schönmetzler
Stettenstraße 1 + 3 | 86150 Augsburg
Tel 0821 3162-207 | Fax 0821 3162-174
eva.schoenmetzler@schwaben.ihk.de