

HINWEIS: Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größter Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden, es sei denn, der IHK wird vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung nachgewiesen.

Geschäftsraum-Mietvertrag

Vorbemerkung

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Geschäftsraum-mietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung. Mit dem Verlust des Geschäfttraumes 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.

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. Hier-nach sind Geschäftsräume z. B. Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Abringung 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.

Geschäftsraum-Mietvertrag

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.

Formularvertrag

Geschäftsraummietverträge unterliegen, sofern es sich um Formularmietverträge handelt, den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Wird der Geschäftsraummietvertrag mit einem Kaufmann abgeschlossen und gehört der Vertrag zum Betrieb des Handelsgewerbes, so findet lediglich eine rechtliche Inhaltskontrolle statt, wonach Bestimmungen unwirksam sind, die den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

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 abgeschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar.

Auch so weit 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.

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 Wohnbenutzung wird aber eine begrenzte gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen, so z. B. Anfertigen von Schreib- bzw. Übersetzungsarbeiten, Erstellen von Gutachten, schriftstellerische Tätigkeit, Ausarbeiten von Softwareprogrammen auf einem Heimcomputer usw. Auch gelegentliche Geschäftsbesprechungen sind zulässig.

Geschäftsraum-Mietvertrag

Voraussetzung ist, dass der Vertragszweck nicht verändert wird, Mietbewohner durch Kundenverkehr bzw. Geräusentwicklung 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 geschäftsmäßige Nutzung 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, z. B. 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. Zuständig 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 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 vertragsmäßigem Zustand übergeben werden. Die vorbehaltlose Übernahme kann sonst der Billigung als vertragsgemäße Leistung entsprechen.

Geschäftsraum-Mietvertrag

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 Vertragsabschluss 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 der 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 in 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 bzw. verneint und in welcher Höhe die Miete ggf. 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 Minderung 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 gegebenenfalls auf dem Mangel beruhende Krankheitskosten für Arbeitnehmer.

Mietzins

Für die Höhe des Mietzinses gibt es bei Geschäftsräumen keine gesetzliche Regelung. Die Parteien können die Höhe der Miete frei vereinbaren.

Seite 4 von 11

Geschäftsraum-Mietvertrag

Eine Grenze bildet der sittenwidrige Mietwucher. Deshalb sollten 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 es 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 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV geregelt. Da diese Anlage 3 – 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 Grundstückes
- die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
- die Heiz- und Warmwasserkosten

Geschäftsraum-Mietvertrag

- 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 der Angabe der Kostenverursachung, die Mitteilung der Verbrauchsmenge, so weit 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.

Indexklauseln/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 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.

Gemäß § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetz i. V. mit der Preisklauselverordnung sind jedoch solche Klauseln, die eine automatische Änderung des Mietzinses vorsehen, nur mit Genehmigung des Bundesamtes für Wirtschaft in Eschborn zulässig.

Allerdings gelten Preisklauseln in Geschäftsraummietverträgen als genehmigt, wenn sie folgende Punkte enthalten:

Geschäftsraum-Mietvertrag

- aa) Anbindung des Mietvertrages an den Preisindex für die Gesamtlebenshaltung
und
bb) Vermieter verzichtet für mindestens 10 Jahre auf eine ordentliche Kündigung
bzw. der Mieter hat das Recht, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

Die Genehmigungspflicht kann auch dadurch umgangen werden, dass dem Vermieter bei entsprechender Änderung des Lebenshaltungsindex nur ein Recht auf Neuverhandlung über den Mietzins zugestanden wird.

Kaution

Bei Geschäftsraummietten 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. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz.

Vertragsdauer

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.

Unbefristete Mietverhältnisse:

Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist bei der Geschäftsraummiets die ordentliche Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, d. h. erst nach rund 6 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. In jedem Fall muss ein Verstoß gegen wesentliche Vertragsabstimmungen vorliegen. Bestimmte Gründe, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, normiert das Gesetz, z. B. vertragswidriger Gebrauch, Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung des Gebrauchs oder Gesundheitsgefährdung (§§ 543, 569 BGB).

Geschäftsraum-Mietvertrag

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, z. B. Verstoß gegen die Pflicht, das Geschäft zu betreiben oder offen zu halten oder die Nichteinhaltung behördlicher Anordnungen usw.

Befristete Mietverhältnisse:

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 bei 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 solchem Aufhebungsvertrag zuzustimmen.

Kommt kein Aufhebungsvertrag zustande, hat der Mieter noch die Möglichkeit, einen persönlich und wirtschaftliche 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 Invaldität 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 (z. B. 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,

Geschäftsraum-Mietvertrag

dass dieser weiterhin an den Vertrag gebunden ist und im Zweifel dem Regress durch den Vermieter ausgesetzt ist.

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 bei Verkauf des Geschäfts kann damit vermieden werden.

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.

Geschäftsraum-Mietvertrag

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 Geschäftsraummietvertrag 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.

Rückgabe des Mietobjekts

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

Die Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, 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.

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.

Geschäftsraum-Mietvertrag

Ansprechpartner

Ihr Ansprechpartner bei der IHK:

Ass. iur. Nadja Carolin Kümmel
Tel.: 02131 9268-530
E-Mail: kuemmel@neuss.ihk.de