

Muster eines

Geschäftsraum-Mietvertrages

Stand: 1. Januar 2006

Vorwort

Der Unternehmer schließt im Laufe seiner Geschäftstätigkeit eine Vielzahl von Verträgen ab. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, stellen die Industrie- und Handelskammern Musterverträge zur Verfügung.

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden. Eine Liste der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen ist im Anhang beigefügt.

Hinweis zur Benutzung des Mustervertrages:

Dieses Vertragsformular wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Industrie- und Handelskammer natürlich keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

Geschäftsraum-Mietvertrag

- Was Sie wissen sollten -

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. Um so mehr kommt der Gestaltung des Geschäftsraummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Dieses Merkblatt 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 z. B. Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw.. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- 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 Formularymietverträge 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.

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 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.

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 z. B. Anfertigen von Schreib- bzw. 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 bzw. 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, 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 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 vertragsgemäßen Zustand übergeben werden. Die vorbehaltlose Übernahme kann sonst der Billigung als vertragsgemäße Leistung entsprechen.

5. 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 Voraussetzungen 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 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 Mietminderung erst vor Gericht einklagen muss.

Außer einem möglichen Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer mangelhaften Sache möglicherweise ein **Schadenersatzanspruch** 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.

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 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 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 verursacht werden und die periodisch wiederkehren. Im einzelnen sind die Betriebskosten in der Anlage 3 zu § 27 der II. BV (Berechnungsverordnung) 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 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, 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.

7. 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:

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

b) 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 Bundesamts für Wirtschaft in Bochum zulässig.

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

- 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 Jahr zu verlängern.

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

8. Kautio

Bei Geschäftsraummiets kann einzelvertraglich eine Kautio vereinbart werden, die die Summe von drei Monatsmieten, wie im Wohnraummietrecht, übersteigt. Die Wirksamkeit des Vertrages kann von der Zahlung der Kautio abhängig gemacht werden. Wer Geschäftsräume vermietet, muss die Kautio 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.

9. 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) 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. Was ein wichtiger Grund ist, sollte in den Vertrag aufgenommen werden. In jedem Fall muss ein Verstoß gegen wesentliche Vertragsbestimmungen vorliegen. Bestimmte Gründe, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, normiert das Gesetz, z. B. vertragswidriger Gebrauch, 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, z. B. Verstoß gegen die Pflicht, das Geschäft zu betreiben oder offen zu halten oder die Nichteinhaltung behördlicher Anordnungen usw.

b) 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 einem **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 Invaliderität 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, dass dieser weiterhin an den Vertrag gebunden ist und im Zweifel dem Regress durch den Vermieter ausgesetzt ist.

10. 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.

11. 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 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 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.

12. 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, 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.

13. 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.

Anlage: Mustervertrag

Muster eines Geschäftsraummietvertrages*)

Zwischen

.....

.....

und

.....

.....

(Vermieter)

(Mieter)

wird folgender Geschäftsraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) Vermietet werden im Haus (*Straße, Hausnummer*) folgende Räume:

a) Erdgeschoss:

b) 1. Etage:

usw.

c) Keller:

d) Dachboden:

Die Mietfläche beträgt qm.

(2) Für die obengenannten Räume erhält der Mieter folgende Schlüssel:

.....

(3) Schäden an diesen Räumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume (*oder sonstige Versicherungen nach Vereinbarung, wobei eine Doppelversicherung durch Mieter und Vermieter vermieden werden sollte*) in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und den Abschluss bzw. das Fortbestehen dem Vermieter nachzuweisen.

§ 2 Mietzweck

(1) Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als.....(*genaue Beschreibung des Nutzungszwecks*):

(2) Zur Überlassung des Mietobjekts kann der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ihm die gewerbliche Erlaubnis zur oben genannten Nutzung nicht erteilt wird, und zwar auch dann, wenn dies aus Gründen geschieht, die in seiner Person liegen. Erfolgt der Rücktritt kürzer als 14 Tage vor Vertragsbeginn, kann der Vermieter eine Erstattung von höchstens 2 Monatsmieten verlangen.

*) Bitte beachten Sie den Benutzerhinweis !

§ 3 Ausstattung der Mieträume

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

.....

§ 4 Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am

Das Mietverhältnis verlängert sich um Jahr(e), falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit ist entscheidend der Zugang des Kündigungsschreibens.

Oder:

Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Kündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist schriftlich beim anderen Vertragspartner eingegangen ist.

§ 5 Fristlose Kündigung

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) mit den Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und der rückständige Betrag Euro übersteigt. Im Fall einer Aufrechnung nach § 556 b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) durch den Mieter ist die Kündigung unwirksam.
 - b) seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Vermieter
 - a) seine mietvertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße verletzt, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - b) den Mieter vertragswidrig in seinen Rechten beschränkt.

§ 6 Mietzins

- (1) Die monatliche Grundmiete beträgt Euro Sie ist im voraus, spätestens am 3. Werktag jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf dessen Konto bei der-Bank zu zahlen.
- (2) Folgende Nebenabgaben hat der Mieter innerhalb eines Monats nach erfolgter Rechnungsstellung zusätzlich zu entrichten:
 - Betriebskosten in Höhe von Euro
 - anteilige Heizkosten entsprechend der Heizkosten VO
 - sonstige Kosten: in Höhe von Euro.....
(eine spezifizierte Auflistung ist empfehlenswert)

§ 7 Neufestsetzung des Mietzinses

- (1) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses, so kann der Vermieter zum 1.01. eines jeden Jahres, erstmals ab dem 1.01.2003, eine Änderung des Mietzinses verlangen. Erhöhungsmaßstab soll dabei –unter Einbeziehung von Billigkeitserwägungen– die Indexveränderung sein. Die neue Miete ist jeweils ab dem 1.01. eines jeden Jahres zu zahlen, auch wenn das Änderungsverlangen später erfolgt.
- (2) Haben die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen baulichen Veränderungen eine Wert-erhöhung der Mieträume zur Folge, so hat diese bei einer Neufestsetzung des Mietzinses außer Betracht zu bleiben.
- (3) Kommt eine Einigung zwischen den Parteien über die Anpassung des Mietzinses nicht innerhalb von 2 Monaten nach dem erstmaligen Änderungsverlangen des Vermieters zustande, so ist der Vermieter befugt, unter Beachtung des obigen Maßstabes die neue Miete gemäß § 315 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach billigem Ermessen festzusetzen. Auf Wunsch einer der beiden Parteien kann die neue Miete unter Beachtung des obigen Maßstabes auch von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, der auf Antrag einer Partei von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennen ist, ermittelt werden. Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien jeweils zur Hälfte.

§ 8 Mietkaution

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

§ 9 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen

- (1) Bauliche Veränderungen an den Mieträumen darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen. Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Etwaige Werterhöhungen der Mieträume werden angemessen vergütet, es sei denn, es handelt sich um bauliche Veränderungen, die bei Vertragsende wieder rückgängig gemacht werden.
- (3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden dienen, darf der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Sollten diese Arbeiten aus anderen Gründen vorgenommen werden, so bedarf es einer Zustimmung des Mieters dann nicht, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen; es entstehen keine Schadensersatzansprüche und Ansprüche zur Mietminderung.
- (4) Von beabsichtigten baulichen Tätigkeiten am Gebäude, die den Mieter beeinträchtigen könnten, hat der Vermieter ihn so rechtzeitig zu verständigen, dass der Mieter Vorkehrungen zur Weiterführung seines Betriebes treffen kann.
Unterbleibt diese Benachrichtigung, so entsteht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz/Mietminderung.
- (5) Der Vermieter darf die Geschäftsräume nach vorheriger Ankündigung während der Geschäftszeiten, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten, um sich vom Zustand der Räume zu überzeugen. Dieses Recht kann auch durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden.

§ 10 Nutzungsänderung, Untervermietung, Nachmieter

- (1) Der Mieter darf die Räume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zu einem anderen als den im Vertrag festgelegten Zweck nutzen.
- (2) Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- (3) Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen innerhalb der Restlaufzeit des Vertrages eintritt, sofern gegen die Bonität des Nachmieters, gegen dessen Person und die Branche (auch im Hinblick auf einen Konkurrenzschutz) keine Einwendungen bestehen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit diesem Mieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag für die Restlaufzeit abzuschließen.

§ 11 Außenreklame

- (1) Der Mieter ist berechtigt, an bestimmten Teilen der Außenfront des Gebäudes Firmenschilder, Leuchtreklame sowie Schaukästen und Warenautomaten anzubringen, soweit der Gesamteindruck der Gebäudefront dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die gesetzlichen und ortspolizeilichen Vorschriften über Außenreklame sind zu beachten.

- (2) Verlegt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Betrieb, so ist er berechtigt, ein halbes Jahr an der Eingangstür ein Hinweisschild anzubringen.

§ 12 Sachen des Mieters

- (1) Der Mieter versichert, dass die Sachen, die er in die Mieträume einbringen wird, in seinem freien Eigentum stehen, abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten.
- (2) Folgende Sachen sind hiervon ausgenommen:

.....

§ 13 Wettbewerbsschutz

Der Vermieter verpflichtet sich, während der Mietzeit weder auf dem Mietgrundstück noch auf ihm gehörenden Nachbargrundstücken (Straße, Hausnummer) gewerbliche Räume an einen Mitbewerber des Mieters zu vermieten.

Diese Verpflichtung erstreckt sich nicht auf den Fall einer Änderung des Nutzungszwecks der Mieträume.

§ 14 Besondere Vereinbarungen

.....
.....

§ 15 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist

§ 16 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages nicht.

....., den
(Ort) (Datum)

.....
(Vermieter) (Mieter)

Anhang:

Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen

Industrie- und Handelskammer

Aachen

Theaterstraße 6 – 10
52007 Aachen
Telefon:02 41 / 44 60 – 0
Telefax:02 41 / 44 60 – 259
Internet: www.aachen.ihk.de
E-Mail: info@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Bielefeld

Elsa-Brandström-Straße 1 –3
33602 Bielefeld
Telefon:05 21 / 5 54 – 0
Telefax:05 21 / 5 54 – 219
Internet: www.bielefeld.ihk.de
E-Mail: info@bielefeld.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Bonn

Bonner Talweg 17
53008 Bonn
Telefon:02 28 / 22 84 – 0
Telefax:02 28 / 22 84 –170
Internet: www.bonn-ihk.de
E-Mail: ihkbonn@bonn-ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Dortmund

Märkische Straße 120
44141 Dortmund
Telefon:02 31 / 54 17 – 0
Telefax:02 31 / 54 17 – 109
Internet: www.dortmund.ihk.de
E-Mail: info@dortmund.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Duisburg

Mercatorstraße 22 / 24
47015 Duisburg
Telefon:02 03 / 28 21 – 0
Telefax: 02 03 / 2 65 33
Internet: www.ihkduisburg.de
E-Mail: ihk@duisburg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Arnsberg

Königstraße 18 – 20
59821 Arnsberg
Telefon:0 29 41 / 8 78 – 0
Telefax:0 29 31 / 8 78 – 100
Internet: www.ihk-arnsberg.de
E-Mail: ihk@Arnsberg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Bochum

Ostring 30 – 32
44787 Bochum
Telefon;02 34 / 91 13 – 0
Telefax:05 21 / 91 13 – 110
Internet: www.bochum.ihk.de
E-Mail: info@bochum.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Detmold

Leonardo-da-Vinci-Weg 2
32760 Detmold
Telefon;0 52 31 / 76 01 – 0
Telefax:0 52 31 / 76 01 – 57
Internet: www.detmold.ihk.de
E-Mail: ihk@detmold.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Düsseldorf

Ernst-Schneider-Platz 1
40001 Düsseldorf
Telefon:02 11 / 35 57 –0
Telefax:02 11 / 35 57 – 400
Internet: www.duesseldorf.ihk.de
E-Mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Essen

Am Waldhausenpark 2
45127 Essen
Telefon: 02 01 /18 92 – 0
Telefax:02 01 / 18 92 –172 und 20 78 66
Internet: www.essen.ihk.de
E-Mail: ihkessen@essen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Hagen

Bahnhofstraße 18

58095 Hagen

Telefon:0 23 31 / 3 90 –0

Telefax:0 23 31 / 1 35 86

Internet: www.hagen.ihk.de

E-Mail: sihk@hagen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Krefeld

Nordwall 39

47798 Krefeld

Telefon:0 21 51 / 6 35 –0

Telefax:0 21 51 / 6 35 – 338

Internet: www.krefeld.ihk.de

E-Mail: ihk@krefeld.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Siegen

Koblenzer Straße 121

57072 Siegen

Telefon:02 71 / 33 02 –0

Telefax:02 71 / 33 02 – 136

Internet: www.ihk-siegen.de

E-Mail: si@siegen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Köln

Unter Sachsenhausen 10 – 26

50667 Köln

Telefon: 02 21 / 16 40 – 0

Telefax:02 21 / 16 40 –129

Internet: www.ihk-koeln.de

E-Mail: kt@koeln.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Münster

Sentmaringer Weg 61

48022 Münster

Telefon:02 51 / 7 07 – 0

Telefax:02 51 /7 07 – 325

Internet: www.ihk.de/muenster

E-Mail: muenster@muenster.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Wuppertal

Heinrich-Kamp-Platz 2

42103 Wuppertal

Telefon:02 02 / 24 90 – 0

Telefax:02 02 / 24 90 – 999