

Preis des Fördervereins der Hochschule Zittau/Görlitz 2010

Preisträger/in: Diplom-Wirtschaftsingenieurin (FH), Fischer, Sylvie, Fakultät Bauwesen

Thema: Untersuchung von Klauseln eines Gewerbemietvertrages hinsichtlich Rechtmäßigkeit und Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit

Zielsetzung

Entwicklung eines Leitfadens für die Vermietung der Gewerbefläche auf dem Altmarkt 5/6 in Löbau hinsichtlich der Gestaltung des Mietvertrages anhand eines vorliegenden Mietvertragsentwurfs



Vorderansicht des Objektes Altmarkt 5/6 in Löbau
(Quelle: Wohnungsgenossenschaft in der Oberlausitz eG)

Hypothese

„Individualklauseln sind deutlich kritischer hinsichtlich der Vorgehensweise ihrer Vereinbarung sowie ihrer gesetzlichen Durchsetzbarkeit zu betrachten als Formulare Klauseln.“

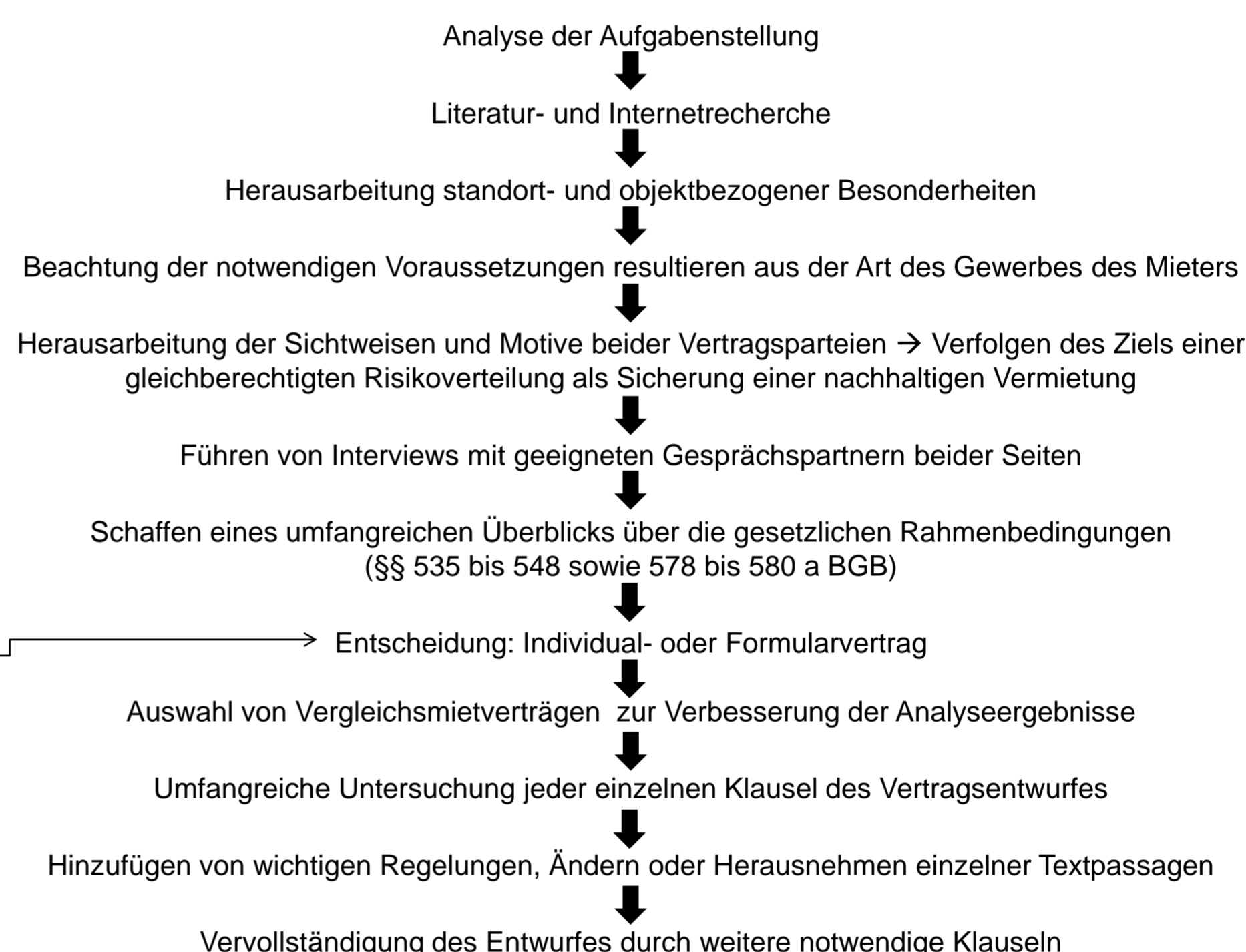
→ WAHR!

→ Lösung: Formularymietvertrag, aber möglichst individuell abgestimmt (Rechtmäßigkeit von Formulare Klauseln: Inhaltskontrolle §§ 307 ff BGB)

Ergebnis

1. Geänderter, möglichst individuell abgestimmter, Gewerbemietvertrag mit einem größtmöglichen Maß an Rechtssicherheit sowie möglichst gleichberechtigter Risikoverteilung → unverändert anwendbar zur Vermietung der Gewerbefläche auf dem Altmarkt 5/6 in Löbau
2. Entwicklung eines Leitfadens mit allgemeingültigen Aussagen, die auf sämtliche Gewerbemietverträge anwendbar sind

Vorgehensweise



Leitfaden zur Erstellung von Gewerbemietverträgen

- 1) Auseinandersetzung mit der jeweils gültigen Gesetzgebung, Fachliteratur sowie mit der aktuellen Rechtsprechung vor und während der Erstellung eines Mietvertrages
- 2) Beachtung der sehr strengen Anforderungen an einen Individualvertrag bei der Entscheidung, ob ein Formular- oder Individualmietvertrag erstellt werden soll → Vorteil Formularymietvertrag
- 3) Verwendung keiner Formularymietverträge mit einem Erstellungsdatum vor dem 01.09.2001
- 4) Schriftformerfordernis des § 550 BGB gewährleisten → eher eine Schriftformheilklausel statt einer qualifizierten Schriftformklausel
- 5) Nie ohne genauere Überprüfung mehrere Mietverträge zu einem Neuen verknüpfen
- 6) Möglichst einzelfallabhängige Erstellung des Mietvertrages
- 7) Schaffung einer überschaubaren und übersichtlichen Gestaltung des Mietvertrages
- 8) Suchen eines Mittelweges → gleichberechtigte Risikoverteilung → Sicherung einer langfristigen Vermietung ohne teure Rechtsstreitigkeiten
- 9) Genaue Ermittlung der Vertragsparteien (z.B. exakte Firmenbezeichnung)
- 10) Jegliche Sonderregelungen möglichst schriftlich festhalten
- 11) Übereinstimmung der Vertragspartner im Rubrum mit den Unterzeichnenden am Ende des Mietvertrages
- 12) Anzeigen einer Vertretung durch einen Vertretungszusatz → schriftliche Vollmacht als Bestandteil des Mietvertrages
- 13) Erstellung und Einfügung einer Präambel bei besonderen Mietverhältnissen, die einen größeren Erklärungsbedarf haben, empfohlen → Präambel wird kein Vertragsbestandteil → dient nur als Hilfestellung bei der Auslegung des Mietvertrages
- 14) Exakte und detaillierte Bezeichnung der Mieträume inkl. aller Nebenräume und Parkplätze → Angabe der einzelnen Flächengrößen empfohlen → Ungereimtheiten vor Vertragsabschluss prüfen
- 15) Hinweis für den Mieter, dass er die Möglichkeit hat die Flächenangaben zu prüfen
- 16) Als Bestandteile des Mietvertrages einen Grundbuchauszug zur Darstellung der Eigentumsituation sowie einen Grundrissplan zur Verdeutlichung der Mieträume vereinbaren
- 17) Einigung auf einen genauen Mietzweck und detaillierte Festlegung im Mietvertrag → Einfluss auf den vertragsimmanenten Konkurrenzschutz
- 18) Kalendrische Festlegung des Mietvertragsbeginns → gleichzeitig mit dem Vertragsbeginn die Übergabe der Mieträume sowie die Mietzahlungspflicht für den Mieter
- 19) Mietvertrag mit einer unbestimmten oder bestimmten Laufzeit? → Abwägen der Vor- und Nachteile beider Varianten für den Einzelfall
- 20) Vereinbarung eines Mietvertrages mit einer festen Laufzeit: engen Zusammenhang zwischen dem Mindestmietzeitraum und dem Mietzins beachten, kein Ausschluss einer außerordentlichen Kündigung möglich
- 21) Vereinbarung des § 543 BGB für das Recht der außerordentlichen Kündigung → Klärung weitere Kündigungsmöglichkeiten (z.B. Aufhebungsvertrag)
- 22) Mietvertrag mit einer festen Laufzeit: Regelung hinsichtlich einer Verlängerungsoption empfehlenswert → Vorgehensweise zur Wahrnehmung dieser Option genau festlegen
- 23) Ausschluss des § 545 BGB unbedingt erforderlich
- 24) Einräumung des Rechts für den Vermieter im konkreten Fall Vermietungshinweise an einer geeigneten Stelle in den Mieträumen anbringen zu können
- 25) Sehr umsichtige Kalkulation des Mietzinses → Einbeziehung sämtlicher Kosten und eines angemessenen Gewinns, Spielraum für unvorhersehbare Ausgaben → Abgleich des ermittelten Mietzinses mit der ortsüblichen Mierte ab.
- 26) Fälligkeit der Miete: § 556 Abs 1 BGB
- 27) Angabe der Bankverbindung, auf die die Überweisung der Miete erfolgen soll unbedingt erforderlich → Möglichkeit der Vereinbarung einer Einzugsermächtigung
- 28) Möglichkeit der Aufrechnung der Miete mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen nicht von einer schriftlichen Genehmigung des Vermieters abhängig machen
- 29) Möglichkeiten einer Mieterhöhung vertraglich vereinbaren → Abwägen der Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten und Festlegen der notwendigen zusätzlichen Vereinbarungen für die jeweilige Variante
- 30) Umfangreiche Regelung betreffs der monatlichen Zahlung der Nebenkosten zwingend erforderlich → Vereinbarung der Betriebskostenverordnung ratsam
- 31) Sicherung des Rechts eventuell hinzukommende Nebenkosten ebenfalls umzulegen sowie die Höhe der zu zahlenden Nebenkosten auf Grundlage einer Nebenkostenabrechnung angemessen anzupassen → Auflistung der einzelnen zu zahlenden Nebenkosten und des dazugehörigen Umlagemaßstabes sinnvoll
- 32) Übersendung der jährlich zu erstellenden Nebenkostenabrechnung spätestens zwölf Monaten nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes an den Mieter → Vereinbarung früherer Termine im Mietvertrag meist nicht empfehlenswert
- 33) Entscheidung, ob das Mietobjekt zur Mehrwertsteuer optiert wird oder nicht schriftlich festhalten → wenn ja, dann muss der Mietvertrag alle Rechnungspflichtangaben des § 14 Abs 4 UStG enthalten
- 34) Klärung ob und welcher Höhe eine Kautions beziehungsweise Sicherheitsleistung verlangt wird → in Gewerbemietverträgen keine Begrenzung der Höhe auf drei Nettokaltmieten
- 35) Festlegung, dass bei der Übergabe der Mieteinheit ein Übergabeprotokoll und bei der Übernahme ein Rückgabeprotokoll erstellt werden muss → jeweiligen Zustand der Räumlichkeiten darstellen
- 36) Kein Verlangen einer Endrenovierung bei Auferlegung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter
- 37) Regelung des Sachverhaltes, wenn sich zu Mietbeginn noch Mobilien in der Mieteinheit befinden
- 38) Verpflichtung des Vermieters und des Mieters zur eigenen Sicherheit die notwendigen Versicherungen abzuschließen
- 39) Genaue Regelung dahingehend erforderlich, in welcher Form, Art und Weise sowie Größe Außenwerbung an die zur Mieteinheit gehörenden Fassadenteile angebracht werden darf → Verbot für das Anbringen von Außenwerbung nicht empfehlenswert
- 40) Hinweis, dass umfangreiche bauliche Veränderungen des Mieters in der Mieteinheit der Zustimmung des Vermieters bedürfen → Einräumen der Möglichkeit für den Vermieter die Notwendigkeit eines eventuellen Rückbaus einzelfallabhängig zu entscheiden
- 41) Durch den Vermieter durchzuführende bauliche Veränderungen in schriftlicher Form vereinbaren
- 42) Sicherung des Vermieterpfandrechts → schriftlich Bestätigung, dass alle vom Mieter eingebrachten Sachen auch in seinem Eigentum stehen
- 43) In besonderen Fällen Auferlegung einer Betriebspflicht (Mieter muss sein Geschäft während einer bestimmten festgelegten Zeit für den Publikumsverkehr offen halten) sinnvoll → Auflistung der Konsequenzen bei einem Verstoß
- 44) Pflicht zur Tötung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter umlegen → Vereinbarung starrer Fristen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zwingend notwendig
- 45) Schriftlich festhalten, dass der Mieter nur zur Instandhaltung der Mieträume verpflichtet ist → Instandhaltung und -setzung der gemeinschaftlichen Anlagen sowie der Fassade und des Daches liegen allein in der Hand des Vermieters
- 46) Vereinbarung einer Kleinreparaturklausel empfehlenswert → Höchstbetrag pro Reparatur sowie pro Jahr vereinbaren
- 47) Festlegung, dass der Mieter für selbst verursachte Schäden auch selbst haftet → Einbeziehung eventueller Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten
- 48) Pflicht des Mieters zur Mängelanzeige betonen → Konsequenzen, die aus einer Missachtung dieser Pflicht folgen schriftlich fixieren
- 49) Unterscheidung zwischen Untermieter und Nachmieter
- 50) Recht zur Untervermietung der Mieträume schriftlich im Mietvertrag vereinbaren → ansonsten ist keine Untervermietung gestattet → Prozedere genauestens festlegen
- 51) Untermieter können nur aus einem wichtigen Grund abgelehnt werden → Ablehnung eines Untermieters im Zusammenspiel mit einer fehlenden Regelung der Untervermietung im Mietvertrag berechtigt den Mieter zu einer außerordentlichen Kündigung
- 52) Vereinbarung einer eindeutigen Vorgehensweise, wenn der Mieter vorzeitig aus dem Mietvertrag ausscheiden möchte und ein Nachmieter die Geschäftsräume übernehmen soll
- 53) Einräumung des Rechts für den Vermieter, die Mieträume in angemessenen Abständen betreten zu dürfen → Begriff „angemessen“ möglichst genau definieren → in dringenden Fällen sollte der Zutritt zu den Mieträumen durch den Vermieter jederzeit möglich sein
- 54) Verdeutlichung, dass der Vermieter sich keinen Schlüssel zur Mieteinheit einbehalten darf
- 55) Klärung des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes zusätzlich in einer separaten Klausel → Vereinbarung in welchem Umfang Konkurrenzschutz gewährt wird und welche Konsequenzen eine Zuwiderhandlung hat
- 56) Statt einem Vormieterrecht lieber ein Anmietrecht vereinbaren
- 57) Bestimmung des Erfüllungsortes und des Gerichtsstandes laut dem § 29 a Abs 1 ZPO je nach Standort des Mietobjektes oder Geschäftssitz des Vermieters
- 58) Salvatorische Klausel darf keine Ersetzungsklausel sondern ausschließlich eine Erhaltungsklausel sein
- 59) Wenn mehrere Personen auf der Mieter- oder Vermieterseite auftreten, so sollte geregelt werden, dass sie untereinander als gegenseitig bevollmächtigt gelten → für die Wirksamkeit sollte es ausreichen, wenn z.B. eine Erklärung nur einer Person der jeweiligen Seite zugeht
- 60) Genaue Überlegung, welche weiteren Regelungen für den Einzelfall von Bedeutung sind → Entscheidung darüber, was wirklich wichtig ist und welche Regelungen vernachlässigt werden können
- 61) Rechtskräftige Unterschrift beider Parteien oder ihrer Vertreter auf dem Mietvertrag unerlässlich
- 62) Immer daran denken, schwierige Punkte zu klären, solange Mieter und Vermieter noch „Freunde“ sind