

# Ostbayern konkret

## Gewerberaum-Mietspiegel

3. Auflage



## Impressum

### Herausgeber

IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim  
D.-Martin-Luther-Straße 12  
93047 Regensburg  
Telefon (0941) 5694-0  
info@regensburg.ihk.de  
www.ihk-regensburg.de

### Gestaltung

Melanie Hammer & Christin Hammer GbR  
Luchs & Hase Grafikdesign  
Tirschenreuth  
luchsunhase@gmail.com

### Druck

Erhardi Druck GmbH  
Regensburg  
info@erhardi.de  
www.erhardi.de

Die Broschüre wurde im Dezember 2014 redaktionell abgeschlossen.

Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim stützt die Aussagen des Gewerberaum-Mietspiegels auf verschiedene Quellen. Diese Broschüre soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.



## Expertenwissen für Sie

Der Service für unsere Mitgliedsunternehmen ist uns wichtig. 2009 haben wir den Gewerberaum-Mietspiegel zum ersten Mal herausgegeben und damit eine Orientierung für Unternehmerinnen und Unternehmer in Immobilienfragen geschaffen. Wir freuen uns, Ihnen heute die dritte Auflage vorstellen zu dürfen. Sie basiert auf einer noch größeren Datenbasis, da mehr Fragebögen und damit letztlich um die 1.300 Einzelangaben ausgewertet werden konnten.

Die zwölf Tabellen zu Gewerberaum-Mieten für verschiedene Objektarten wie Ladenflächen, Büroräume, Produktionsflächen und Parkplätze spiegeln unser Bemühen, eine IHK „vor Ort“ zu sein, wider. Sie finden darin Angaben zum gesamten IHK-Bezirk. Ebenso entspricht es unserem Auftrag, dass die Daten branchenübergreifend sind und von allen Mitgliedsunternehmen im IHK-Bezirk kostenfrei genutzt werden können.

Fachartikel ergänzen unser Zahlenwerk. Vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für „Betriebskostenabrechnung, Mieten für Grundstücke und Gebäude“ über den Experten für Gewerbeimmobilien bis zur Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht haben Fachleute aus ihrem jeweiligen Tätig-

keitsgebiet in fundierten und übersichtlichen Beiträgen wichtige Informationen zusammengestellt. Sie beinhalten die Methodik unseres Mietspiegels sowie hilfreiche Kriterien zur Auswahl von Gewerbeflächen und geben Tipps bei der vertraglichen Gestaltung sowohl aus Mieter- als auch Vermietersicht.

Wir hoffen, Ihnen damit erste Anhaltspunkte zu Marktpreisen an die Hand geben zu können. Schließlich können Mietkosten neben den Personalkosten in der betrieblichen Kalkulation einen hohen Kostenblock darstellen.

Und der Service unserer IHK reicht weiter. Die von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beraten Sie im Einzelfall unabhängig und sachkundig und erstatten Gutachten. Wir stellen Ihnen gerne geeignete Experten auch zu anderen Sachgebieten zusammen. Rechtliche Einzelfragen klärt unser Team aus dem Rechtsbereich. Falls Sie Fragen zur Standortwahl oder zu Umweltfragen haben, helfen Ihnen die Kollegen aus den Fachabteilungen weiter.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme und vor allem nützliche Lektüre.

Regensburg, Dezember 2014

Dr. Jürgen Helmes  
Hauptgeschäftsführer der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim

# Inhaltsverzeichnis

Hinweise zur Erstellung und zur Anwendung der 3. Auflage des Gewerberaum-Mietspiegels .....	5
Methodik .....	5
Erhebung .....	5
Auswertung .....	5
Ergebnisse .....	6
Anwendungshinweise .....	6
Gewerberaum-Mieten im IHK-Bezirk .....	7
Stadt Amberg .....	7
Landkreis Amberg-Sulzbach .....	7
Landkreis Cham .....	8
Landkreis Kelheim .....	8
Stadt Neumarkt .....	9
Landkreis Neumarkt .....	9
Landkreis Neustadt/Waldnaab .....	10
Stadt Regensburg .....	10
Landkreis Regensburg .....	11
Landkreis Schwandorf .....	11
Landkreis Tirschenreuth .....	12
Stadt Weiden .....	12
Effizienz <sup>2</sup> - Maßstäbe zur Auswahl von Gewerbeflächen mit Kurz-Check zu Kernqualitäten .....	13
<i>Roland Seehofer, Geschäftsführung Gewerbepark Regensburg GmbH</i>	
Die Gestaltung des Gewerberaum-Mietvertrages aus Sicht von Vermieter und Mieter .....	15
<i>RAin Dagmar Schmidl, Anwaltskanzlei Melzl &amp; Kollegen, Regensburg</i>	





# Hinweise zur Erstellung und zur Anwendung der 3. Auflage des Gewerberaum-Mietspiegels

## Methodik

### Erhebung

Die Daten basieren auf einer schriftlichen Umfrage bei einer repräsentativen Auswahl der Mitgliedsunternehmen der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim. Sie fand von März bis September 2014 statt. Die IHK hat branchenübergreifend unter anderem um Angaben zur Lage und Art der Gewerberäume und zur monatlichen Nettokaltmiete ohne Betriebskosten in Euro je qm gebeten. Die Einteilung in Ladenflächen, Büro- und Praxisflächen, Produktions- und Lagerräume sowie Parkplätze ist im Vergleich zur Voraufgabe gleich geblieben. Die Lagenaufteilung bei Ladenflächen blieb ebenfalls unverändert. Bei Büro- und Praxisflächen wurden die Lagen dagegen leicht abgewandelt und zusätzlich, um die Daten später besser einordnen zu können, die Ausstattung von einfach über mittel bis gut abgefragt.

Damit die Adressaten der Umfrage die Lage der Immobilien besser einordnen konnten, listete die IHK Definitionen zu den verschiedenen Lagen und zur Ausstattung auf, die bei Büro- und Praxisflächen zusätzlich abgefragt wurden. Auch die für Immobilienbewertung öffentlich bestellten Sachverständigen des IHK-Bezirks steuerten ihre Daten bei. Dank der guten Beteiligung der befragten Unternehmen wurden rund 1.300 Datensätze ausgewertet.

→ Folgende Definitionen zu den verschiedenen Lagen und zur Ausstattung bei Büro- und Praxisflächen wurden mit dem Fragebogen verschickt:

### Ladenflächen

#### Hervorragende Innenstadtlage

beste Geschäftslage mit höchster Fußgängerfrequenz, zentrale Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld, umfassender Branchenmix

#### Gute Innenstadtlage

gute Geschäftslage mit solider Fußgängerfrequenz, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eingeschränkter Branchenmix

#### City-Randlage

liegt außerhalb von hervorragender Innenstadtlage und guter Innenstadtlage am Rand der Innenstadt, gehört aber noch zum Stadtbereich

#### Vorort-Lage

liegt weder in der Innenstadt noch im weiteren Stadtgebiet, sondern bereits in einem der Vororte

#### Einkaufs-/Fachmarktzentrum

ist vom Stadtzentrum häufig etwas entfernt, das kraft der Bündelung verschiedener Einzelhandelsgeschäfte bzw. Zusammenfassung mehrerer Fachmärkte selbst über eine so große Anziehungskraft verfügt, dass die Lage eine eigene, für sich zu bewertende Kategorie bildet

### Büro- und Praxisflächen

#### Lage

##### Sehr gute Lage

sehr zentrale, repräsentative Lage, die nicht identisch mit der Innenstadtlage sein muss, bestes Standortimage, sehr gute Verkehrsan-

bindung, sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, umfangreiche Stellplätze am Objekt, sehr gute Parkmöglichkeiten

#### Gute Lage

hohes Standortimage, gute Verkehrsanbindung, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, genügend Stellplätze am Objekt, gute Parkmöglichkeiten

#### Mittlere Lage

durchschnittliches Standortimage, mittlere Verkehrsanbindung, mittlere Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Stellplätze am Objekt, Parkmöglichkeiten i.d.R. unproblematisch

#### Randlage

kein Standortimage, unter Umständen schlechte Verkehrsanbindung, schlechte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ausreichend Stellplätze am Objekt, Parkmöglichkeiten

### Ausstattung

**einfach:** Gebäude älter als 30 Jahre, ungünstige Raumaufteilung, einfache Gebäudeausstattung, einfache Haustechnik, einfache sanitäre Anlagen, kein Aufzug

**mittel:** zeitgemäße Haustechnik, zeitgemäße sanitäre Anlagen, zweckmäßige Raumaufteilung, evtl. Aufzüge vorhanden

**gut:** neuwertiges Gebäude mit guter Haustechnik, moderne sanitäre Anlagen, günstige Raumaufteilung, Aufzüge

### Auswertung

Aufgrund der bereitgestellten Definitionen kann zur Frage, wie die Rücksender die Lage der Gewerberäume eingeordnet haben, von einer gewissen Einheitlichkeit ausgegangen werden. Bei der Bewertung und Einordnung der Rohdaten der aktuellen Umfragewerte wurden „Ausreißer“ nach oben und unten nach wissenschaftlichen Methoden eliminiert. Bei einer größeren Anzahl von Werten wurde eine regressionsanalytische Methode mit dem Ansatz der Wahrscheinlichkeitstheorie (Gaußsche Normalverteilung) angewendet.

Ferner wurde zu Kontrollzwecken und im Hinblick auf langdauernde Mietverträge auch die Datenbasis aus 2011 herangezogen. Hier leistete Reiner Gottl, MRICS, von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Betriebskostenabrechnung, Mieten für Grundstücke und Gebäude“, Chartered Surveyors, stellvertretender Vorsitzender der VöS (Vereinigung öffentlich bestellter und vereidigter sowie zertifizierter Sachverständiger Niederbayern+Oberpfalz) und Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Regensburg, die maßgebliche Arbeit, wofür wir an dieser Stelle unseren Dank aussprechen.

Mit dieser breiten Basis wurden Schwankungen bei der Art der Gewerberäume, die nicht identisch mit denen der Voraufgabe des Mietspiegels sein können, weitgehend ausgeglichen. Soweit die IHK keine belastbaren Daten ermitteln konnte, wurde das Kürzel „k. A.“ für keine Angaben verwendet.

### Ergebnisse

Das Mietzinsniveau in den einzelnen Städten und Landkreisen ist relativ stabil geblieben. Ebenso ist das System der Mietzinsenerhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen, welche an eine Wertsicherungsklausel gebunden ist, träge. Viele Vermieter wollen zudem ihre Mieter nicht mit geringfügigen Mietzinsenerhöhungen zu eventuellen Kündigungen reizen und verzichten deshalb. Das erklärt die über einen langen Zeitraum fast gleich bleibenden Mieten.

Bei der Auswertung war zu erkennen, dass bei einigen Städten und Landkreisen die verschiedenen Objektsegmente teilweise aufgrund der Stadtstruktur fließend ineinander gehen und keine signifikanten Mietzinsunterschiede vorherrschen. In den Ballungsräumen sind die Werte naturgemäß etwas höher. Das Ballungszentrum im IHK-Bereich ist die Stadt Regensburg. Regensburg und Umgebung sind der Wachstumspol Ostbayerns. Die Stadt liegt unter den High-tech-Regionen und nach der Arbeitsplatzdichte jeweils auf Platz drei im bundesweiten Vergleich. Der Dynamik Regensburgs wird die wirtschaftsgeographische Lage am Rand der osteuropäischen Märkte weiterhin zuträglich sein. Die Spitzenmieten bei den Ladenflächen betragen bis zu 85 Euro/qm/monatlich und fast 100 Euro/qm/monatlich bei den Einkaufszentren. In Augsburg und Ingolstadt werden ähnliche Mietpreise erzielt. Je nach Fläche steigt oder fällt der qm-Mietpreis vor allem bei den Ladenflächen / Einkaufszentren markttypisch. Bei kleinen Flächen ist der qm-Mietpreis in der Regel höher als bei größeren Flächen.

Eine Steigerung ist bei den Parkplatzmieten festzustellen. Das Parken ist für Geschäftsinhaber und deren Kunden ein wesentlicher Faktor bei Mietvertragsverhandlungen geworden.

### Anwendungshinweise

Bei den in der Übersicht abgedruckten Mieten handelt es sich jeweils um die reine monatliche Nettomiete. Auf den Mieter umgelegte Betriebskosten, gesondert verrechnete Zusatzleistungen (Parkplatz, Gemeinschaftswerbung etc.) sowie eine eventuell anfallende Umsatzsteuer sind nicht enthalten.

Da es keine gesetzlichen Vorschriften gibt, die mit den Bestimmungen des Wohnungsmietrechts vergleichbar sind, werden die Preise des gewerblichen Immobilienmarktes weitgehend durch Angebot und Nachfrage geregelt. Das führt zu einer hohen Intransparenz bei den Preisen.

Der vorliegende Mietspiegel dient, wie schon

seine Vorgänger, der ersten groben Orientierung für Gewerberaummieten im IHK-Bezirk. Auf Pachtverhältnisse, durch welche auch immaterielle Rechte mit überlassen werden, findet er keine Anwendung. Vermieter und Mieter können sich bei Neuverträgen an einem marktüblichen Wert orientieren. Mietverhandlungen werden erleichtert und darüber hinaus Streitigkeiten abgemildert. Ein bestehender Mietzins kann anhand der Übersicht auf dem Markt eingeordnet werden. Jedoch ist zu beachten, dass sich wegen unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und sonstiger Individualleistungen Mieten ergeben können, die außerhalb der hier angegebenen Spannbreiten liegen. Solche Besonderheiten eines Objekts können nur im Rahmen eines individuell erstellten Mietwertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfasst werden. Die Mietzinsübersicht eignet sich deshalb nicht zur individuellen Ermittlung einer Gewerberaummieta und besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

Vor dem Hintergrund der Erbschaftsteuerreform erleichtert der Gewerberaum-Mietspiegel Verhandlungen mit den Finanzbehörden, da der Mietpreis bei der Ertragswertmethode zur Bewertung von Immobilien ein ausschlaggebender Faktor ist. Mit dem Mietspiegel haben Finanzamt und Steuerpflichtiger eine gemeinsame Datengrundlage. Es ist zu erwarten, dass dies letztlich zu niedrigeren Steuern für die Betroffenen führt.

Wir danken ausdrücklich dem maßgeblich bei der Erstellung des Gewerberaum-Mietspiegels befassten, von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim für „Betriebskostenabrechnung, Mieten für Grundstücke und Gebäude“ öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Reiner Gottl, MRICS, sowie den von der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Sybilla Freudenmacher, Karl Grasruck, Jürgen Jacoby, Bernhard Plössl und Karl-Heinrich Voh.



## Stadt Amberg\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	15,00 €	50,00 €	30,00 €
in guter Innenstadtlage	6,50 €	20,00 €	15,00 €
in City-Randlage	4,00 €	11,00 €	8,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	7,00 €	6,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	6,00 €	17,00 €	13,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	6,00 €	14,00 €	10,00 €
in guter Lage	6,00 €	13,00 €	8,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	10,00 €	8,00 €
in Randlage	4,00 €	6,00 €	5,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	5,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,50 €	3,50 €	2,50 €
Freilager	0,30 €	1,00 €	0,50 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	30,00 €	80,00 €	50,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	50,00 €	25,00 €

## Landkreis Amberg-Sulzbach\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	8,00 €	13,00 €	8,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	7,00 €
in City-Randlage	4,00 €	7,00 €	6,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	7,00 €	6,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	18,00 €	12,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	5,00 €	9,00 €	6,50 €
in guter Lage	5,00 €	7,50 €	6,50 €
in mittlerer Lage	4,00 €	7,50 €	6,00 €
in Randlage	4,00 €	6,00 €	5,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	4,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00 €	3,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	0,60 €	0,30 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	50,00 €	35,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	30,00 €	15,00 €

\* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Landkreis Cham\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	8,00 €	15,00 €	10,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	10,00 €	7,00 €
in City-Randlage	3,00 €	7,50 €	5,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	7,50 €	4,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	25,00 €	10,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	5,00 €	12,00 €	7,00 €
in guter Lage	4,00 €	9,00 €	5,00 €
in mittlerer Lage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
in Randlage	3,00 €	6,50 €	4,50 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,50 €	6,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00 €	3,00 €	2,00 €
Freilager	0,10 €	1,00 €	0,25 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	60,00 €	35,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	30,00 €	15,00 €

Landkreis Kelheim\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	7,00 €	30,00 €	12,00 €
in guter Innenstadtlage	6,00 €	12,00 €	8,00 €
in City-Randlage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	7,00 €	6,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	6,00 €	25,00 €	13,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	5,00 €	11,00 €	8,00 €
in guter Lage	4,50 €	9,00 €	7,00 €
in mittlerer Lage	3,50 €	8,00 €	6,00 €
in Randlage	3,50 €	8,00 €	6,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	5,00 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	2,00 €	4,50 €	3,00 €
Freilager	0,50 €	2,50 €	0,75 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	20,00 €	50,00 €	40,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	25,00 €	20,00 €

\* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich



## Stadt Neumarkt\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	12,00 €	30,00 €	20,00 €
in guter Innenstadtlage	6,00 €	20,00 €	14,00 €
in City-Randlage	5,00 €	12,00 €	10,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	20,00 €	15,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	5,00 €	12,00 €	8,00 €
in guter Lage	5,00 €	10,00 €	7,00 €
in mittlerer Lage	5,00 €	10,00 €	6,00 €
in Randlage	4,00 €	8,00 €	5,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	4,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,50 €	3,00 €	2,00 €
Freilager	0,40 €	1,00 €	0,75 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	50,00 €	40,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	15,00 €	25,00 €	20,00 €

## Landkreis Neumarkt\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	5,00 €	12,00 €	8,00 €
in guter Innenstadtlage	4,00 €	12,00 €	7,00 €
in City-Randlage	3,00 €	7,00 €	6,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	10,00 €	9,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
in guter Lage	4,00 €	10,00 €	6,00 €
in mittlerer Lage	4,00 €	10,00 €	5,00 €
in Randlage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	1,50 €	4,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00 €	4,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	0,75 €	0,50 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	20,00 €	35,00 €	25,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	20,00 €	15,00 €

\* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

Landkreis Neustadt/Waldnaab\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	5,00 €	9,00 €	6,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	9,00 €	6,00 €
in City-Randlage	5,00 €	9,00 €	5,50 €
in Vorort-Lage	2,00 €	5,00 €	4,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	7,00 €	14,00 €	10,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	4,00 €	7,00 €	6,00 €
in guter Lage	4,00 €	7,00 €	5,50 €
in mittlerer Lage	4,00 €	7,00 €	5,50 €
in Randlage	2,50 €	4,50 €	4,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	5,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	0,70 €	4,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	1,50 €	0,25 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	20,00 €	50,00 €	30,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	20,00 €	15,00 €

Stadt Regensburg\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	10,00 €	85,00 €	30,00 €
in guter Innenstadtlage	6,50 €	40,00 €	15,00 €
in City-Randlage	5,00 €	22,00 €	14,00 €
in Vorort-Lage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	10,00 €	99,00 €	40,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	8,00 €	21,00 €	14,00 €
in guter Lage	7,00 €	21,00 €	10,00 €
in mittlerer Lage	6,00 €	15,00 €	9,00 €
in Randlage	6,00 €	10,50 €	7,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	5,00 €	12,00 €	8,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	3,00 €	8,00 €	5,00 €
Freilager	0,50 €	2,00 €	1,00 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	40,00 €	100,00 €	70,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	20,00 €	100,00 €	30,00 €

\* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich



## Landkreis Regensburg\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	10,00 €	30,00 €	12,00 €
in guter Innenstadtlage	6,00 €	15,00 €	10,00 €
in City-Randlage	6,00 €	14,00 €	10,00 €
in Vorort-Lage	6,00 €	12,00 €	8,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	12,00 €	10,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	6,00 €	11,00 €	7,50 €
in guter Lage	6,00 €	10,50 €	7,50 €
in mittlerer Lage	5,50 €	9,00 €	7,00 €
in Randlage	5,00 €	7,00 €	6,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	4,00 €	7,50 €	4,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	2,50 €	4,00 €	2,50 €
Freilager	0,25 €	2,00 €	1,00 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	50,00 €	35,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00 €	30,00 €	15,00 €

## Landkreis Schwandorf\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	8,00 €	12,00 €	10,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	12,00 €	8,00 €
in City-Randlage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	7,00 €	4,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	8,00 €	25,00 €	10,00 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	5,00 €	12,00 €	10,00 €
in guter Lage	5,00 €	12,00 €	9,00 €
in mittlerer Lage	3,00 €	9,00 €	5,00 €
in Randlage	3,00 €	6,00 €	4,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	4,00 €	3,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,50 €	4,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	1,00 €	0,50 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	25,00 €	60,00 €	40,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	15,00 €	35,00 €	20,00 €

\* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich

## Landkreis Tirschenreuth\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	5,00 €	14,00 €	8,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	8,00 €	5,50 €
in City-Randlage	2,00 €	4,00 €	3,50 €
in Vorort-Lage	2,00 €	4,00 €	3,50 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	5,00 €	9,00 €	k. A.
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	4,00 €	8,50 €	7,50 €
in guter Lage	4,00 €	7,50 €	6,00 €
in mittlerer Lage	3,00 €	7,00 €	6,00 €
in Randlage	3,00 €	5,50 €	4,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	6,50 €	4,00 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,50 €	5,00 €	2,50 €
Freilager	0,10 €	1,50 €	0,50 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	10,00 €	35,00 €	30,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	5,00 €	30,00 €	15,00 €

## Stadt Weiden\*

Stand 2015	ohne MwSt., kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
<b>Ladenflächen</b>			
in hervorragender Innenstadtlage	15,00 €	50,00 €	35,00 €
in guter Innenstadtlage	5,00 €	25,00 €	16,00 €
in City-Randlage	4,00 €	10,00 €	7,00 €
in Vorort-Lage	3,00 €	5,00 €	4,00 €
Einkaufs-/Fachmarktzentrum	6,50 €	27,50 €	17,50 €
<b>Büro- und Praxisflächen</b>			
in sehr guter Lage	6,00 €	14,00 €	8,00 €
in guter Lage	4,00 €	9,00 €	6,00 €
in mittlerer Lage	3,00 €	7,00 €	5,00 €
in Randlage	3,00 €	6,00 €	5,00 €
<b>Produktions- und Lagerräume</b>			
Produktionsräume	2,00 €	7,00 €	3,50 €
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00 €	5,00 €	3,00 €
Freilager	0,50 €	1,50 €	1,00 €
<b>Parkplätze</b>			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	20,00 €	45,00 €	40,00 €
offene Stellplätze inkl. CarPorts	15,00 €	30,00 €	25,00 €

\* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich



# Effizienz<sup>2</sup> – Maßstäbe zur Auswahl von Gewerbeflächen

Ein Praxisleitfaden von **Roland Seehofer**, Geschäftsführung Gewerbepark Regensburg GmbH

Die richtige Gewerbeimmobilie ist ein Schlüsselfaktor im Wettbewerb. Deshalb empfiehlt es sich, den Blickwinkel nicht auf den Preis zu verengen. Auch die Grundriss-Qualität, der technische Background und das Umfeld zählen. Eine aktuelle Studie des ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss) und CoreNet Global zeigt, warum diese Bewertung „Chefsache“ ist: Unternehmensimmobilien bedingen mit bis zu 20 Prozent den zweitgrößten Kostenblock nach dem Personal. Laut Andreas Pfnür, Leiter des Fachbereichs Immobilienwirtschaft und Bau-BWL der TU Darmstadt, könnte die Wirtschaft durch ein professionelles Corporate Real Estate-Management und die verstärkte Nutzung von Mietflächen „jährlich rund 178 Milliarden Euro freisetzen“.

Bezieht man den Eigenbestand an Betriebs- oder Bürogebäuden mit dem laufenden Pflege- und Verwaltungsaufwand in eine nüchterne Rendite-Analyse ein, so wird man beim „Produktionsfaktor“ Gewerbeimmobilie kaum Erträge feststellen, die den Zielgrößen im operativen Geschäft nahekommen.

## Die Ziele



Grundsätzlich zu reflektieren ist zunächst, ob liquide Mittel in Eigenimmobilien gebunden oder besser für die Produkt- und Marktentwicklung freigesetzt werden sollen. Hier unterscheiden sich die Philosophien deutlich: Während in den USA schon zur Jahrtausendwende mehr als 60 Prozent der Unternehmen Flächen angemietet hatten, lag die Quote in unserer mittelständisch geprägten Volkswirtschaft um ca. 20 Prozentpunkte niedriger. Inzwischen steigt jedoch auch in Deutschland der Anteil der Unternehmen, die nach Bedarf flexible Flächen anmieten und den Eigenbestand abbauen.

Da Standort- und Immobilien-Analysen nur in größeren Zeitabständen anstehen und sich Entscheider zu Recht auf ihre Kernaufgaben konzentrieren, sind sicher einige grundlegende Erfahrungen aus der Branche hilfreich. Sie haben sich auch in der jahrzehntelangen Praxis unserer Gruppe in der Entwicklung und aktiven Verwaltung zentraler Handels- und Dienstleistungsstandorte bestätigt.

Während für Industrieflächen viele individuelle Faktoren gelten, die sich nur schwer vergleichen und deshalb in diesem Rahmen kaum diskutieren lassen, sind für Büro und Dienstleistung sowie nicht zuletzt für die Forschung und Entwicklung im Regelfall folgende Kernkriterien relevant:

## Die Lage



Auch in der Online-Ära bleibt eine zentrale Lage mit optimaler Anbindung an leistungsfähige Verkehrssysteme zwingend: Autobahnen, Bundesstraßen, ÖPNV, Flughäfen... Wobei eine etwaige „Abkoppelung“ im Zuge mittelfristiger Infrastruktur-Planungen der Kommunen oder Gebietskörperschaften mit ins Kalkül zu ziehen ist. Dies gilt ebenso für latente, eventuell wachsende Widerstände der Bürger gegen Verkehrslasten.

Bei der innerörtlichen Orientierung scheinen auf den ersten Blick markante Schnittpunkte (stark befahrene Kreuzungen, Ausfallstraßen) mit „Schaufenster-Wirkung“ oder betont repräsentative Lagen (historische Substanz, verkehrsberuhigte Zonen) interessant. Im Alltag zeigt sich jedoch häufig, dass viele dieser Objekte zwar gut sichtbar, aber schlecht erschlossen sind (schwierige Anfahrt, kaum Stellplätze, nur Kurzparkzonen).

Zudem sind die unverzichtbaren Stellplätze für Kunden/Klienten oft teuer. In ungünstigen Fällen addiert sich dadurch ein zusätzlicher Kostenblock von mehr als einem Euro pro qm Mietfläche und Monat auf.

Ideal ist eine verkehrstechnisch günstige Lage, die zugleich weitere Erfolgsfaktoren vereint: etwa einen hohen Bekanntheitsgrad mit positivem Image-Transfer, Synergieeffekte durch etablierte Adressen mit regem Publikumsverkehr in der Nachbarschaft oder auch zeitgemäße Servicestrukturen (siehe „Das Umfeld“). Diese Qualitäten können deutlich zum Unternehmenserfolg beitragen.



## Die Struktur



Selbst in einem idealen Umfeld gilt allerdings für Shops, Büros oder Praxen gleichermaßen: Starre Strukturen gefährden über kurz oder lang positive Entwicklungen, während variable Grundrisse die Flächeneffizienz erhöhen. So lässt sich mit professioneller Planung und modernen, modularen Konzepten der Raumbedarf pro Kopf deutlich reduzieren und zugleich die immer wichtigere Team- und Projektarbeit optimieren.

Auch mit Blick auf beschleunigte Markt- und Innovationszyklen ist ein möglichst großer Gestaltungsspielraum wichtig: Schließlich können sich während der Nutzung eines gewerblichen Gebäudes oder innerhalb der typischen Laufzeit eines Mietvertrages (meist fünf oder zehn Jahre) die Organisation oder sogar das Geschäftsmodell grundlegend verändern, was bei ungünstigen Raumstrukturen zu einem Umzug zwingen würde. Gewöhnlich ist aber

eine langfristige Nutzung wünschenswert, da sich so der Ausbaufwand günstiger verteilt. Bei einem Bauprojekt in eigener Regie gilt dies allerdings nicht: Hier ist eine zeitliche „Streckung“ der Investition kaum machbar; vielmehr fallen zusätzliche Vorlaufkosten an.

Speziell im Einzelhandel kommt noch ein wichtiger Aspekt hinzu: So weisen Shopping Center für den im Wettbewerb – gerade auch mit dem E-Commerce – gefragten Erlebniseinkauf aufwendigere Strukturen mit einer besseren Flächen-Produktivität auf. Mit den Einzugsradien und Frequenzen erstklassiger Lagen differieren auch die Umsatzpotenziale – gewiss ein elementares Ansiedlungskriterium.

### Die Technik



Die technischen Strukturen, die möglichst auch für zukünftige Standards offen sein sollten, verlangen nach einer besonderen Kompetenz der beauftragten Planungs- und Ingenieurbüros. Installations-, Energie- oder Kühlkapazitäten dürfen ebenso wie die Daten- und Kommunikationsnetze die Entwicklung von Unternehmen nicht limitieren. Vielmehr sollten professionelle Verwaltungsteams und rechnergestützte Systeme (Beleuchtung, Schließung, Brandschutz etc.) dazu beitragen, dass sich beim Neubezug noch scheinbar unauffällige Nebenkosten nicht zur gefürchteten „zweiten Miete“ addieren. Pauschalierte Nebenkosten können hier vor unliebsamen Überraschungen schützen.

Das immer komplexere Innenleben moderner Immobilien bedingt zwangsläufig adäquate Kauf- oder Mietpreise: Einfachere Backup-Büros für Verwaltungsabläufe lassen sich natürlich kostengünstiger realisieren und betreiben als Einheiten für die Forschung & Entwicklung. Labor- oder Klinikräume erfordern einen höheren Installationsaufwand für Sanitär/Wasser, Klima oder Filterung als klassische Büros. Und bei Verkaufs- und/oder Logistikflächen sollten die Traglasten von Böden oder Aufzügen, die Eignung für

Hochregale oder verfügbare Laderampen in den Preisvergleich eingehen.

Sondereffekte sind zudem bei manchen Praxen, Kliniken, Versicherungen etc. zu bedenken: Entfällt der Umsatzsteuerabzug, so muss dies der Immobilienentwickler kalkulieren und kompensieren.

### Das Umfeld

Last but not least rückt mit den demografischen Verschiebungen eine „neue“ Anforderung in den Fokus: Umfragen bestätigen ebenso wie die tägliche Praxis, dass Serviceeinrichtungen maßgeblich zur Akzeptanz von Standorten beitragen: Einkaufsangebote, eine bezahlbare, abwechslungsreiche Gastronomie, Fitness-Studios, medizinische Versorgung, Bank, Autoverleih oder -werkstätte...



Qualifizierte Nachwuchskräfte wählen ihre Jobs nicht mehr allein nach den Einkommensperspektiven aus. Angesichts steigender Anforderungen im Job und der geforderten Mobilität erwarten Bewerber/-innen im Gegenzug kurze Wege, eine gute Raumausstattung und Atmosphäre, Weiterbildungs- oder Gesundheitsprogramme und andere Angebote für eine vernünftige Work-Life-Balance. Bei jungen Eltern oder Alleinerziehenden, die nach der Baby-Pause ihre berufliche Laufbahn fortsetzen, wird auch eine praxisgerechte, also zeitlich flexible und möglichst auch über Urlaubs- und Ferienphasen hinweg gesicherte Kinderbetreuung nah am Arbeitsplatz auf der Wunschliste stehen.



Zugleich werden viele Kunden es honorieren, wenn sie ihre Termine sinnvoll koordinieren können.

Der Preis pro qm Nutz- oder Mietfläche kann somit nicht das ausschlaggebende Kriterium sein. Mehr denn je muss bei einem Standort-Ranking das gesamte Preis-/Leistungsverhältnis bewertet werden.

## → Kurz-Check zu Kernqualitäten

### Die Lage

- Gute Verkehrsanbindung (Pkw, ÖPNV, auch langfristig)
- Ausreichend Parkplätze (Stellplatz-Miete?)
- Positives Standort-Image
- Frequentierte Lage

### Die Immobilie

- Preis/Leistung überzeugend
- Bezug provisionsfrei
- Nebenkosten dauerhaft tragbar (Pauschale?)
- Flexible Flächeneinteilung (Altbau oft kritisch)
- Passende Raumtiefen/-höhen
- Außenwerbung zulässig (Denkmalschutz?)
- Objekt- und Mieterbetreuung vor Ort

### Die Planung

- Qualifizierte Grundriss-Lösung
- Professionelle Ausbau-Planung
- Spezialisierte Architekten/Ingenieure
- Geringer Neben-/Verkehrsflächenanteil
- Multifunktional nutzbar (für zukünftige Änderung)
- Zeitgemäße Konzepte (Teambüros, Think Tanks.)
- Spielräume für Erweiterung/Expansion

### Die Technik

- Schnelle Daten- und Kommunikationsnetze
- Anschlusskapazität für Strom/Energie
- Kühlung auf Wunsch
- Komplexe Installation machbar (Praxis, Labor, Abluft...)
- Deckenlast, Aufzüge, Lieferhof, Rampen
- Niedrige Nebenkosten durch Gebäudeleittechnik
- Facility Management und Service vor Ort

### Das Umfeld

- Synergie-Vorteile (benachbarte Adressen)
- Tagungsräume, Hotel, Gastronomie
- Service (Einkauf, Bank, Fitness, Apotheke, Reinigung...)
- Praxisgerechte Kinderbetreuung in der Nähe
- Grün- und Erholungszonen für Pausen
- Attraktiv für Kunden und Personal



# Die Gestaltung des Gewerberaum-Mietvertrages aus Sicht von Vermieter und Mieter

Formulierungsvorschläge und Gestaltungshinweise von Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
**Dagmar Schmidl**, Anwaltskanzlei Melzl & Kollegen, Regensburg

Grundsätzlich können in einem Gewerberaum-Mietvertrag zahlreiche Mieterrechte vertraglich ausgeschlossen oder modifiziert werden, nachdem vom Gesetzgeber der Gewerbemieter im Vergleich zum Wohnungsmieter als weniger schutzwürdig angesehen wird. Da jedoch oft die wirtschaftliche Existenz des Mieters (auch) vom Mietvertrag abhängen wird, gibt es auch hier Grenzen. Nachfolgend wird anhand der mietrechtlichen Themenschwerpunkte dargestellt, was in einem Gewerberaum-Mietvertrag geregelt und vom Vermieter (**V**) bzw. Mieter (**M**) bei der Vertragsgestaltung beachtet werden sollte (**TIPP**).

Nicht verkannt wird dabei, dass die Einflussmöglichkeiten des Mieters in aller Regel geringer sein werden. Das besonders, wenn es sich – wie in aller Regel – um einen vom Vermieter vorgegebenen und vorformulierten Mietvertrag (Formularvertrag)

handelt. Zu unterscheiden hiervon ist eine zwischen den Parteien ausgehandelte Individualvereinbarung (Individualvertrag). Nur ersterer muss sich an den Vorgaben, denen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) unterliegen, messen lassen: Klauseln, die gegenüber einem Unternehmer verwendet werden, unterliegen nach §§ 310 I, 307 I BGB der Kontrolle, ob sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligen.

Ich bitte um Verständnis, dass in diesem Artikel nur erste Hinweise gegeben werden können – jeder Gewerberaum-Mietvertrag ist nur so gut, wie er auf das Objekt passt. Der Vertragsersteller bzw. sein Rechtsanwalt sollte sich deshalb die Mühe machen, eine Regelung zu finden, die konkret zur mietvertraglichen Situation, zur Dauer des Mietvertrages, zum Zustand des Gebäudes und zum jeweiligen Gewerbe passt.

## Vorbemerkung: Schriftform

Zwar ist ein Gewerberaum-Mietvertrag mündlich wirksam. Jedoch bedarf gemäß §§ 550, 578 I BGB ein Vertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der Schriftform. Anderenfalls gilt er für unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Gebrauchsüberlassung kündbar.

Die Schriftform gilt nur dann als gewahrt, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen wie Mietgegenstand, Mietzins, Dauer, Parteien des Mietverhältnisses, bestimmter Zweck der Vermietung aus der Urkunde (jedenfalls hinreichend bestimmbar) ergeben<sup>1</sup> und der Vertrag von beiden Parteien unterzeichnet ist.<sup>2</sup>

### → V & M – TIPP:

Bereits aus Beweisgründen ist in jedem Fall Schriftform anzuraten.

Da auch wesentliche Änderungen (wie Miethöhe oder Nebenkosten) eines langfristigen Mietvertrages der Schriftform bedürfen, ist darauf zu achten, dass Nachträge nicht nur mündlich, sondern förmlich i.S. § 126 BGB vereinbart werden. Anderenfalls könnte der Mietvertrag durch den Nachtrag formunwirksam und damit für unbestimmte Zeit geschlossen und damit kündbar werden. Die Ausübung einer Option hingegen, die eine Verlängerung von mehr als einem Jahr herbeiführen soll, muss nicht in der Schriftform der §§ 550, 126 BGB erfolgen.<sup>3</sup> Auch eine doppelte Schriftformklausel, wonach eine Abweichung von der Schriftformklausel ebenfalls der Schriftform bedarf, ist zulässig.<sup>4</sup>

1 BGH NJW 2007, 3202; BGH NZM 2009, 198  
 2 BGH NJW 2008, 2178  
 3 BGH NJW 2008, 2179  
 4 OLG Naumburg NJW 2012, 3587

# Gewerberaum-Mietvertrag

zwischen der Firma V und der Firma M

## § 1 Mietobjekt

### → V & M – TIPP:

Das Mietobjekt sollte genau festgelegt, mitvermietete Räume und mitvermietetes Inventar ausdrücklich aufgeführt und beschrieben werden; evtl. kann ein Lageplan beigelegt werden.

## I. Angabe der zu nutzenden Fläche

Einhaltende gesetzliche Grundlagen für die Berechnung von Gewerbeflächen existieren nicht.

### → V & M – TIPP:

Eine vertragliche Fixierung der Berechnungsgrundlage beugt Auseinandersetzungen vor.

### → V – TIPP:

Die Berechnung der Gewerbefläche kann an die Berechnungsgrundsätze der DIN 277 angelehnt werden. Dies führt meist zu größeren Flächen, da auch etwa Kellerräume und Balkone voll angerechnet werden dürfen.

### → M – TIPP:

Soll hingegen die WofIV gelten, bei der die Anrechnung untergeordneter Flächen nur anteilig erfolgt, ist dies explizit im Mietvertrag aufzunehmen.

## II. Zustand der Mieträume

### → V & M – TIPP:

Aus Beweisgründen sollte ein Übergabeprotokoll gefertigt werden, auf das an dieser Stelle im Mietvertrag verwiesen werden kann: „Bei Übergabe befanden sich die Mieträume in dem aus dem Übergabeprotokoll ersichtlichen Zustand (Anlage).“

## III. Energieausweis

Mit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 1. Mai 2014 ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages den Energieausweis bzw. eine Kopie davon auszuhändigen.

### → V – TIPP:

Die Übergabe des Energieausweises sollte schriftlich im Mietvertrag festgehalten werden.

## IV. Ausbau der Mietflächen

Grundsätzlich muss der Vermieter die Mietsache so bereitstellen, dass der Mieter in der Lage ist, sie für den vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen, ohne zuvor eigene Baumaßnahmen tätigen zu müssen.<sup>5</sup>

### → V – TIPP:

Will hingegen der Vermieter Maßnahmen, die für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich sind, dem Mieter überlassen, so muss dies klar und eindeutig aus dem Vertrag hervorgehen.



→ **MUSTERFORMULIERUNG, wenn ein im Wesentlichen voll ausgebautes Objekt vermietet wird, es aber an bestimmten Einrichtungen fehlt:**

„Die Ausstattung der Mieträume ergibt sich ausschließlich aus der diesem Mietvertrag als Anlage beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Der Vermieter weist den Mieter ausdrücklich darauf hin, dass folgende Einrichtungen, die möglicherweise für den Mietgebrauch sinnvoll oder erforderlich sind, nicht im Leistungsumfang des Vermieters enthalten sind: ...

Darüber hinaus wird vom Vermieter nur gewährleistet, dass die Mieträume für den Zweck ... tauglich sind. Dem Mieter ist bekannt, dass für seinen spezifischen Mietzweck abweichende oder zusätzliche Ausstattungen nicht im Leistungsumfang des Vermieters enthalten sind.“

→ **MUSTERFORMULIERUNG, wenn lediglich ein veredelter Rohbau vermietet wird:**

„Der Vermieter stellt bei Mietbeginn lediglich einen veredelten Rohbau gemäß der als Anlage beigefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung. Der Mieter baut die Mieträume in Eigenregie und auf eigene Kosten für seine Bedürfnisse aus, was bei der vereinbarten Miethöhe berücksichtigt wurde.“

## V. Umbau der Mietflächen

Umbaumaßnahmen sind dem Mieter nur innerhalb des vertragsgemäßen Gebrauchs gestattet; darüber hinausgehende bauliche Veränderungen stellen eine Vertragsverletzung dar, die der Mieter rückgängig zu machen hat.

→ **V & M – TIPP:**

Um Streitigkeiten zu vermeiden, welche baulichen Maßnahmen sich (noch) im Rahmen des jeweiligen gewerblichen Mietzwecks als vertragsgemäß darstellen, sollte klar im Mietvertrag definiert werden, welche Umbaumaßnahmen der Mieter durchführen darf und welche nicht sowie, wie sich dies insbesondere auch auf die Pflicht zur Instandhaltung und zu Rückbaumaßnahmen auswirkt.

→ **M – TIPP:**

Aus Mietersicht ist darauf zu achten, dass ausdrücklich festgeschrieben wird, dass der Vermieter keine baulichen Veränderungen ohne Zustimmung des Mieters durchführen darf.

## § 2 Mietzweck

Gewerbemietverhältnisse liegen vor, wenn Räume angemietet werden, um dort einer geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder anderen beruflichen Tätigkeit nachzugehen, die Räume also dem Mieter anderen als Wohnzwecken dienen.

Werden Räume als Geschäfts- und Wohnräume angemietet, sogenanntes Mischmietverhältnis (z.B.: Anmietung einer Gastwirtschaft mit Wohnung), muss für die Anwendbarkeit des Gewerberaummietrechts der gewerbliche Teil der Nutzung nach dem Willen der Vertragsparteien überwiegen<sup>6</sup>; anderenfalls findet Wohnraummietrecht Anwendung.

→ **V – TIPP:**

Bei einem Mischmietverhältnis sollte der überwiegende gewerbliche Vertragszweck im Mietvertrag festgehalten werden mit einem kurzen Verweis auf die Gründe, die für diesen Vertragszweck sprechen. Nur dann gilt vermietetfreundliches Gewerberaummietrecht.

→ **M – TIPP:**

Bei einem Mischmietverhältnis empfiehlt es sich, zu vereinbaren, dass der nichtgewerbliche Teil der Nutzung überwiegt. Dann gilt mieterfreundliches Wohnraummietrecht.

Möchte der Mieter seine Wohnung als Geschäftsadresse verwenden, muss er um die Erlaubnis für die teilgewerbliche Nutzung nachsuchen. Sind keine Mitarbeiter beschäftigt und keine Störungen zu erwarten (wofür der Mieter darlegungspflichtig ist), ist der Vermieter zur Erteilung dieser Erlaubnis nach Treu und Glauben verpflichtet.<sup>7</sup> Die Vermietung von Räumen an einen Hauptmieter zum Zwecke der Weitervermietung an Dritte ist Gewerberaummietrecht<sup>8</sup> (gewerbliches Zwischenmietverhältnis, vgl. hierzu § 565 BGB).

<sup>6</sup> BGH NJW-RR 1986, 877; OLG Schleswig RE NJW 1983, 49; BGH NJW 2014, 2864

<sup>7</sup> BGH NJW 2009, 3157

<sup>8</sup> BGH NJW 1985, 1772

### § 3 Mietdauer

#### I. Unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und muss gekündigt werden (vgl. § 14).

#### II. Zeitvermietung

Bei einem befristeten Mietvertrag ist innerhalb der fest vereinbarten Mietzeit (z.B. 10 Jahre) nur eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund möglich (vgl. § 14 II. 2.). Liegt ein solcher nicht vor, bleibt nur die Möglichkeit, einen Aufhebungsvertrag abzuschließen oder sich über die Stellung eines Nachmieters bzw. eine Untervermietung zu einigen.

##### → M – TIPP:

Sinnvoll ist, in einem befristeten Mietvertrag festzulegen, ob und in welchen Fällen der Mieter das Recht haben soll, das Objekt unterzuvermieten oder einen Nachmieter anzubieten.

#### III. Vertragsverlängerung

Bei Verträgen mit Verlängerungsklauseln verlängern sich auf bestimmte Zeit geschlossene Mietverträge **automatisch** um eine bestimmte oder unbestimmte Zeit, 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.

##### → M – TIPP:

Mieter, die sich auf eine lange Vertragslaufzeit nicht einlassen wollen, sollten eine z.B. 5 Jahre feste Laufzeit mit einem Optionsrecht auf Verlängerung um den gleichen oder einen kürzeren Zeitraum abschließen.

### § 4 Mietzins

#### I. Miethöhe

Bei Gewerberäumen ist man hinsichtlich der Vereinbarung der Miethöhe frei: insbesondere liegt Wucher erst dann vor, wenn die vereinbarte Miete um ca. 100 Prozent über der ortsüblichen Miete liegt.<sup>9</sup>

##### → M – TIPP:

Der Gewerberaum-Mietspiegel der IHK gibt eine Orientierungshilfe, welche Mieten in vergleichbaren Objekten ortsüblich sind.

#### II. Fälligkeit der Mietzahlung

Während bei Mietverhältnissen über Räume nach § 556b I BGB die Mietzahlung im Voraus zu erfolgen hat, bleibt bei den in § 579 I BGB geregelten Mietverhältnissen über Grundstücke, eingetragene Schiffe und bewegliche Sachen der Vermieter vorleistungspflichtig und die Miete ist erst am Ende der Mietzeit bzw. nach Ablauf des vereinbarten Zeitabschnitts zu entrichten.

##### → V – TIPP:

Es sollte bei diesen Mietverträgen eine **Rechtzeitigkeitsklausel**<sup>10</sup> vereinbart werden, die auch das Verzögerungsrisiko auf den Mieter verlagert, so dass zu dem im Vertrag vereinbarten Zeitpunkt die Miete beim Vermieter bereits eingegangen sein muss.

<sup>9</sup> KG Berlin NJW-RR 2001, 1092; OLG München ZMR 1999, 109 f.  
<sup>10</sup> BGH NJW 1998, 2664; OLG München ZMR 1996, 378



### III. Umsatzsteuer

Grundsätzlich sind Mietzins und Nebenkosten umsatzsteuerfrei, vgl. § 4 Nr. 12 UStG. Nach §§ 9, 27 UStG kann jedoch für die Umsatzsteuer optiert werden, d.h. der Vermieter kann Umsatzsteuer verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart und der Mieter zum Abzug der Vorsteuer berechtigt ist.<sup>11</sup>

#### → V – TIPP:

Im Interesse des Vermieters und der steuerlichen Konsequenzen nach § 15a UStG sollte im Mietvertrag geregelt werden, dass das Mietobjekt ausschließlich für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwendet wird und im Falle eines Verstoßes hiergegen der Mieter dem Vermieter zum Ersatz des Schadens, der diesem durch die Korrektur des Vorsteuerabzugs entsteht, verpflichtet ist.<sup>12</sup>

#### → M – TIPP:

Der zum Vorsteuerabzug berechtigte Mieter sollte aufgrund der wirtschaftlichen Vorteile für die Umsatzsteuer optieren. In diesem Fall muss in den Mietvertrag mit aufgenommen werden, dass sich auch die dem Vermieter vom Mieter zu erstattenden Nebenkosten zzgl. Umsatzsteuer verstehen.<sup>13</sup>

## § 5 Betriebskosten

### I. Betriebskostenarten

Die Parteien können vereinbaren, dass und welche Nebenkostenarten vom Mieter zu übernehmen sind und wie diese Kosten abgerechnet und umgelegt werden, solange kein Verstoß gegen die Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) nach §§ 305 ff. BGB vorliegt.

#### → V & M – TIPP:

Es empfiehlt sich, alle Nebenkosten ausdrücklich aufzuzählen und einen Verteilerschlüssel zu deren Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objektes aufzuführen.

#### → V – TIPP:

Der Mieter kann hier insbesondere auch zur Zahlung von Verwaltungskosten<sup>14</sup> und Bewachungskosten<sup>15</sup> (wenn die Situation des Mietobjekts eine Bewachung erfordert) vertraglich verpflichtet werden, nicht aber pauschal zur Zahlung der Kosten für „Versicherungen“<sup>16</sup> oder Kosten der „Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs“.<sup>17</sup>

#### → M – TIPP:

Der Mieter sollte darauf achten, dass er sich möglichst nur zur Zahlung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) verpflichtet oder aber jedenfalls eine Begrenzung vereinbaren.

### II. Abrechnungsfrist

Die Ausschluss-Jahresfristen nach § 556 III BGB, nach deren Ablauf der Vermieter mit Betriebskostennachforderungen und der Mieter mit Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen ist, gilt nicht für Gewerberaummietverhältnisse<sup>18</sup>, so dass eine Betriebskostenabrechnung bis zum Eintritt der Verjährung – oder ausnahmsweise, wenn sich der Vermieter über Gebühr Zeit lässt, bis zum Einwand der Verwirkung – korrigiert werden kann.

#### → V & M – TIPP:

Allerdings bleibt es den Parteien unbenommen, den Zeitpunkt der Verbindlichkeit der Betriebskostenabrechnung – auch zum Nachteil des Mieters, da § 556 IV BGB nicht gilt – vertraglich zu regeln. Wenngleich auch bei der Gewerberaummieta eine jährliche Abrechnung üblich ist, kann der Abrechnungszeitraum frei vereinbart werden.<sup>19</sup>

11 BGH NZM 2004, 785

12 Sontheimer NJW 1997, 693 (697)

13 Sontheimer NJW 1997, 693 (694)

14 BGH NJW 2010, 2515; BGH NJW 2010, 671; KG GE 2004, 234

15 KG GE 2004, 234; OLG Celle NZM 1999, 501

16 BGH NZM 2013, 85

17 BGH NZM 2013, 85

18 BGH NJW 2010, 1065; BGH NJW 2011, 445; Schmidt-Futterer § 556 BGB Rn. 6

19 OLG Düsseldorf ZMR 1998, 219

## § 6 Mieterhöhung

Ist mietvertraglich keine Mieterhöhung vorgesehen, kann der Vermieter nur durch eine sogenannte Änderungskündigung zu mehr Miete gelangen.

→ **V – TIPP:**

Dem Vermieter ist deshalb anzuraten, bereits im Mietvertrag Mietanpassungsklauseln aufzunehmen.

### I. Leistungsvorbehaltsklausel

Eine Leistungsvorbehaltsklausel ist eine Vereinbarung, nach der die Miete unter bestimmten Voraussetzungen durch die Vertragspartner (oder ggf. Dritte) angepasst oder neu festgesetzt werden soll<sup>20</sup>, wenn z.B. Umstände eintreten wie Zeitablauf, wesentliche Änderung bestimmter Umstände, Steigerung bestimmter vereinbarter Kosten.

Sie ist grundsätzlich zulässig und nicht genehmigungspflichtig. Die gesetzliche Schriftform nach § 550 BGB ist zu beachten.

→ **V & M – TIPP:**

Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt sich eine Vereinbarung, die sowohl die Bezugsgröße (i.d.R. der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes) als auch den Erhöhungsmaßstab (Marktmietzins, Sachverständigengutachten, Indexentwicklung, Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete, Bestimmung durch einen Vertragspartner nach § 315 BGB, Bestimmung durch einen Dritten nach § 317 BGB) möglichst genau bezeichnet.

→ **M – TIPP:**

Da sich bei einer Leistungsvorbehaltsklausel die Miete nicht automatisch erhöht, sondern der Vermieter nur berechtigt ist, Verhandlungen zur Erhöhung der Miete aufzunehmen, ist im Interesse des Mieters dieser Klausel der Vorzug gegenüber anderen Mietanpassungsklauseln zu geben.

Oft wird im Rahmen einer solchen Leistungsvorbehaltsklausel bestimmt, dass für den Fall, dass die Vertragspartner sich nicht innerhalb einer bestimmten Frist über eine Anpassung einigen können, ein Dritter (als Schiedsgutachter) hierüber verbindlich entscheidet.

→ **V & M – TIPP:**

In diesem Fall ist es sinnvoll, wenn gleichzeitig bereits im Mietvertrag bestimmt wird, wer die Kosten des Schiedsgutachters zu tragen hat.<sup>21</sup> Anderenfalls muss bei fehlender Einigung der Vertragsparteien eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden.

### II. Staffelmietvereinbarung

Staffelmietvereinbarungen sind zulässig, so dass bereits bei Vertragsschluss bis zur Schranke des Wuchers spätere Mietsteigerungen im Voraus festgelegt werden können.

→ **V & M – TIPP:**

Sofern im Mietvertrag eine Mindestlaufzeit geregelt ist, birgt die Staffelmiete durchaus Risiken für Mieter oder Vermieter, je nachdem, wie sich der Mietmarkt für Gewerberäume und die Preissteigerung entwickeln. Sie empfiehlt sich deshalb nur für kurze Vertragslaufzeiten. Die Änderungsintervalle sollten nicht kürzer als 1 Jahr sein.

20 Palandt Anh. zu § 245 BGB: § 1 II Nr.1 Rn. 3  
21 Palandt § 317 BGB Rn. 4



→ **BEISPIEL:**

„Die Miete erhöht sich ab ... um ... EUR auf insgesamt ... EUR, ab ... um ... EUR auf insgesamt ... EUR usw.“

**Oder:** „Die vereinbarte Nettomiete erhöht sich jährlich um 3 Prozent zum 1.1. eines jeden Jahres und zwar bezogen auf den zuvor geltenden Mietzins.“

### III. Wertsicherungsklausel (v.a. Indexklausel)

Denkbar sind grundsätzlich auch Gleitklauseln, d.h. solche Vereinbarungen, die die Höhe der Miete an eine vertragsfremde Bezugsgröße – regelmäßig ein Index über Lebenshaltungskosten – binden und bei Änderung dieser Bezugsgröße eine automatische Anpassung vorsehen. Diese Wertsicherungsklauseln sind bei Gewerberaum seit 14. September 2007 nach §§ 2, 3 PrKIG nur zulässig, wenn kumulativ

- die Entwicklung der Miete durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherindex bestimmt werden soll
- der Vermieter für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf das ordentliche Kündigungsrecht verzichtet hat oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern<sup>22</sup>
- die Klausel hinreichend bestimmt ist und keine Vertragspartei unangemessen benachteiligt.

→ **V & M – TIPP:**

Neue Wertsicherungsklauseln sollten nur auf der Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland abgeschlossen werden, eine Prozentregelung (statt Punkteregelung) enthalten und nur für Kalendermonate und Jahre (nicht für Stichtage) berechnet werden.

→ **M – TIPP:**

Damit die erhöhte Miete nicht rückwirkend nachbezahlt werden muss, sollte ein Aufforderungsschreiben als notwendige Voraussetzung für die Mieterhöhung vereinbart werden.

→ **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 Indexes um mindestens 10 Prozent, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben zum Folgemonat.“

### IV. Spannungsklausel

Spannungsklauseln sind Vereinbarungen, die die Höhe der Miete vom künftigen Preis oder Wert gleichartiger Güter oder Leistungen (z.B. der allgemeinen Entwicklung des Mietzinses für vergleichbare Objekte oder die ortsübliche Miete für Gewerberäume) abhängig machen.<sup>23</sup> Sie führen zu einer automatischen Mietzinserhöhung und sind bei Gewerbemietverträgen zwar möglich, aber selten.

→ **V & M – TIPP:**

Von der Verwendung einer solchen Klausel ist eher abzuraten, da sich die externen Faktoren laufend ändern können und der Nachweis der Einzelheiten schwierig ist, so dass die Automatikwirkung weitgehend leerliefe.

### V. Ertrags- oder Umsatzklausel

Hier wird der Mietzins an die Veränderung einer gewählten Bezugsgröße gekoppelt (z.B. Umsatz, Gewinn oder Ertrag des Mieters).

<sup>22</sup> Vgl. hierzu Schultz, NZM 1998, 905  
<sup>23</sup> Palandt Anh. zu § 245 BGB: § 1 II Nr.2 Rn. 4

## § 7 Mietgebrauch

### I. Firmenschild

Der Mieter ist berechtigt – auch noch bis ca. 6 Monate nach seinem Auszug – an der Außenfassade unter Beachtung von Vorgaben des Vermieters ein Firmenschild anzubringen.

→ **M – TIPP:**

Sicherheitshalber sollte das Recht, ein Firmenschild anzubringen, bereits möglichst konkret (Größe des Schildes, Ort der Anbringung) im Mietvertrag niedergeschrieben sein.

### II. Hausordnung

In einer – i.d.R. dem Mietvertrag beigefügten – Hausordnung wird geregelt, welcher Gebrauch vertragsgemäß ist.

→ **V – TIPP:**

Hierbei muss der Gleichbehandlungsgrundsatz beachtet werden.<sup>24</sup>

## § 8 Konkurrenzschutz

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter bei einer weiteren Vermietung auf dem gleichen Anwesen oder ihm gehörenden angrenzenden Grundstücken keine Konkurrenz zu machen – selbst ohne besondere vertragliche Vereinbarung (= immanenter Konkurrenzschutz).<sup>25</sup>

→ **V & M – TIPP:**

Dennoch sollte daran gedacht werden – je nach Interessenlage – die Konkurrenzschutzpflicht des Vermieters vertraglich auszuschließen, einzuschränken oder zu erweitern, zumal die Verletzung einer Konkurrenzschutzklausel einen Mangel der Mietsache darstellt, der zur Mietminderung führen kann<sup>26</sup>, ohne dass eine Umsatzeinbuße nachgewiesen werden muss.<sup>27</sup>

## § 9 Betriebspflicht

Die Vereinbarung einer Betriebspflicht und von Ladenöffnungszeiten ist möglich.

→ **V – TIPP:**

Eine Betriebspflicht sollte vereinbart werden, da Leerstand eine Gefahrenerhöhung darstellt.<sup>28</sup>

Bei Verletzung der Betriebspflicht kann eine angemessene Vertragsstrafe (z.B. das 1,25fache<sup>29</sup>, nicht aber das 2,5fache der Monatsmiete<sup>30</sup>) des Mieters vereinbart werden.

Ein Räumungsverkauf kann von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden.<sup>31</sup>

→ **M – TIPP:**

Da der Mieter sich auch dann an einer vereinbarten Betriebspflicht festhalten lassen muss, wenn durch demoskopische Effekte ein deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen ist, ist hier Zurückhaltung geboten.

24 LG Frankfurt/Main NJW-RR 1988, 782  
25 BGH NJW 1979, 1404; BGH NJW 1978, 585; OLG Brandenburg NZM 2010, 43  
26 BGH NJW 2013, 44  
27 KG NZM 2007, 566  
28 OLG Hamm NZM 1998, 312  
29 OLG Rostock NZM 2004, 460  
30 OLG Naumburg, NZM 2012, 808  
31 LG Wuppertal ZMR 1996, 439



## § 10 Gewährleistung

Als Mängel des Gewerbemietobjekts kommen besonders Flächenabweichungen oder eine Verletzung der Konkurrenzschutzpflicht<sup>32</sup> in Betracht. Die Gewährleistungsrechte des Mieters können vertraglich eingeschränkt oder ausgeschlossen werden<sup>33</sup>, solange kein Verstoß gegen die Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) nach §§ 305 ff. BGB vorliegt. Dies wäre der Fall bei einem vollständigen Ausschluss der Gewährleistungsrechte<sup>34</sup> oder wenn der Ausschluss überraschend ist, etwa sich im Mietvertrag unter einer ganz anderen Überschrift befindet.<sup>35</sup>

### → V – TIPP:

Das Recht des Mieters auf Minderung und Schadensersatz sollte möglichst weitgehend ausgeschlossen werden.

### → BEISPIELE für derartige Klauseln:

- Insbesondere kann der Vermieter die Haftung für Anfangsmängel (**Garantiehftung**) vertraglich wirksam ausschließen<sup>36</sup> – selbst bei gesundheitsgefährdender Schadstoffbelastung der Mieträume.<sup>37</sup>
- Als unangemessene Benachteiligung des Mieters und damit als unwirksam hingegen wird eine in Gewerberaum-Mietverträgen häufig anzutreffende Klausel angesehen, die die Haftung des Vermieters ausschließt für Mängel, die er nicht zu vertreten hat (z.B. Baulärm in der Nachbarschaft).<sup>38</sup>
- Möglich ist aber eine **Minderungsbeschränkung**, die den Mieter bei Vorliegen eines umstrittenen Mangels einstweilen zur Zahlung der vollen Miete verpflichtet und ihn wegen der überzahlten Miete auf den Rückzahlungsanspruch nach § 812 BGB verweist.<sup>39</sup>

Eine Flächenabweichung der tatsächlichen Mietfläche um mehr als 10 Prozent von der vereinbarten Fläche stellt einen Mietmangel dar, der zu einer Mietminderung führen kann, ohne dass der Mieter die fehlende Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes darstellen muss.<sup>40</sup>

### → V – TIPP:

Der Gewerberaumvermieter sollte mit dem Mieter eine – auch durch Formulklausel mögliche – Vereinbarung treffen, wonach qm-Angaben im Mietvertrag unverbindlich sind und zur Festlegung des Mietgegenstandes stattdessen auf die Anzahl der vermieteten Räume abgestellt wird.<sup>41</sup>

Eine Klausel, die die Mietminderung bei Umweltmängeln wie Zugangshindernissen ausschließt, ist unwirksam.<sup>42</sup>

### → M – TIPP:

Bei Umfeldmängeln (z.B. Umsatzrückgang wegen Änderung des Zugbetriebs<sup>43</sup>) hilft dem Mieter eine Ausstiegsklausel im Vertrag oder die Vereinbarung einer Mietminderung.

32 BGH NJW 2013, 44  
 33 BGH NJW 1984, 2404  
 34 BGH NJW 2008, 2254  
 35 BGH NJW 2010, 3152  
 36 BGH NJW 2002, 3232  
 37 OLG Frankfurt/Main ZMR 2008, 787  
 38 BGH NJW 2008, 2497  
 39 BGH NJW 2008, 2497  
 40 BGH NJW 2010, 2648  
 41 BGH NJW 2011, 220  
 42 BGH NJW 2008, 2497  
 43 LG Berlin NZM 2008, 844

### § 11 Instandhaltung

Grundsätzlich ist die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache für den gewöhnlichen und vertragsgemäßen Gebrauch Sache des Vermieters. Eine Übertragung der Instandhaltungspflicht auf den Mieter ist jedoch weitgehend möglich. Allerdings ist bei formularvertraglichen Vereinbarungen auch hier § 307 BGB zu beachten. Demnach ist insbesondere eine AGB unwirksam, durch welche die Instandhaltungspflicht vollständig auf den Mieter abgewälzt wird<sup>44</sup>, ohne dass zumindest eine Kostenbegrenzung vereinbart ist.<sup>45</sup> Zulässig ist eine Klausel, die den Mieter zur laufenden Instandhaltung im Innern der Räume verpflichtet.

Auch eine Beteiligung oder Übernahme der Finanzierung von Investitionen, insbesondere Einbauten in das Mietobjekt durch den Mieter ist möglich.

#### → V – TIPP:

In einzelvertraglichen Abreden können Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit auf den Mieter übertragen werden.

#### → M – TIPP:

Der Mieter sollte versuchen, die Übernahme bestimmter Reparatur- und Renovierungskosten dem Grunde und der Höhe nach zu beschränken.

### § 12 Schönheitsreparaturen

Ähnliches gilt für die Schönheitsreparaturen: sie gehören grundsätzlich zur Instandhaltungspflicht des Vermieters, können aber auf den Mieter in üblichem und angemessenem Maße übertragen werden.

#### → V – TIPP:

Auch in Formularverträgen kann die Renovierungspflicht auf den Mieter übertragen werden.<sup>46</sup> Zudem kann der Umfang der Schönheitsreparaturen erweitert werden, z.B. auch auf das Erneuern von Teppichböden erstreckt oder auf Garage und Nebenräume ausgedehnt werden.

#### → M – TIPP:

Auch wenn vertraglich vereinbart, ist jedoch die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen für die laufende Vertragszeit in Verbindung mit einer uneingeschränkten Endrenovierungspflicht ebenso unwirksam<sup>47</sup> wie die Verpflichtung des Mieters zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen unabhängig von dem Erhaltungszustand.<sup>48</sup>

#### → MUSTER: Grundzüge für einen Klauselvorschlag<sup>49</sup>

- Renovierungsbedarf ist durch den Mietgebrauch veranlasst
- Gegenstand der Schönheitsreparaturen beschreiben und Erneuerung des Bodenbelages einbeziehen, wenn dieser bei Mietbeginn neuwertig war
- In der Branche des Mieters übliche Renovierungsfristen benennen und Möglichkeit offen lassen, davon je nach Renovierungsbedarf zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters abzuweichen
- Unterlassene Schönheitsreparaturen sind rechtzeitig vor dem Auszug nachzuholen
- Bei Mietende vor (erneuter) Fälligkeit von Schönheitsreparaturen ist die bisherige Abnutzung anteilig abzugelten

Möglich sind auch alternative Mietpreise mit Wahlrecht des Mieters: der Vermieter bietet zwei Mietpreise an: einen niedrigeren mit Schönheitsreparaturbelastung des Mieters, einen etwas höheren mit dieser Verpflichtung beim Vermieter.

### § 13 Modernisierung

Die §§ 555b, 555c I-IV, 555d I-VI, 555e I, II, 555f BGB gelten auch bei Gewerberäumen.

#### → V – TIPP:

Von diesen Vorschriften darf jedoch auch zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

44 OLG Naumburg NJW-RR 2000, 823; OLG Dresden NJW-RR 1997, 395  
45 BGH NJW-RR 2006, 84  
46 BGH NJW 1987, 2575  
47 BGH NJW 2005, 2006  
48 BGH NJW 2008, 3772  
49 Vgl. Kraemer: Klauseln zum Mietvertrag im Licht der Rechtsprechung S. 58



## § 14 Kündigung

### I. Kündigungsform

Bei Mietverhältnissen über Gewerberäume ist die Schriftform nicht gesetzlich vorgeschrieben, so dass auch eine mündliche Kündigung möglich ist.

#### → V & M – TIPP:

Gleichwohl empfiehlt es sich, die Schriftform für die Kündigung mietvertraglich zu vereinbaren.

Es genügt für diesen Fall gem. § 127 II BGB die telekommunikative Übermittlung, d.h. etwa ein Telefax oder eine E-Mail. Ausreichend ist auch die Übermittlung einer Kopie des Kündigungsschreibens.<sup>50</sup>

### II. Kündigungsgrund

#### 1. Ordentliche Kündigung

Bei der ordentlichen Kündigung eines Gewerberaum-Mietvertrages ist ein Kündigungsgrund nicht erforderlich.

Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung, d.h. verbunden mit dem Angebot, einen neuen Mietvertrag zu einer höheren Miete abzuschließen, ist möglich.

#### 2. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe §§ 543, 569 BGB.

Daneben können auch weitere außerordentliche Kündigungsgründe – grundsätzlich auch zu Ungunsten des Mieters – vereinbart werden,<sup>51</sup> solange kein Verstoß gegen die Regelungen zum Schutz vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorliegt.

#### → V – TIPP:

Als weitere Kündigungsgründe können z.B. auch ein Verstoß gegen die Betriebspflicht oder die Nichteinhaltung behördlicher Anordnungen vereinbart werden.

Empfehlenswert ist im Fall einer Umsatzsteueroption, ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters für den Fall zu vereinbaren, dass der Mieter das Mietobjekt nicht mehr ausschließlich für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwendet.<sup>52</sup>

Individualvertraglich kann das Recht des Mieters zur Kündigung bei vom Vermieter verweigerter Gebrauchsüberlassung an einen Dritten ausgeschlossen werden.<sup>53</sup>

Das Gewerbemietverhältnis kann wegen Zahlungsverzugs nach § 543 I BGB bereits dann gekündigt werden, wenn der Mieter von vornherein die Zahlung der künftigen Miete auf unbestimmte Zeit verweigert.<sup>54</sup>

### III. Kündigungsfrist

Die ordentliche Kündigung eines Geschäftsraummietvertrages ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres möglich, § 580a II BGB. Bei sonstigen Gewerbemietverhältnissen ist eine Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des Kalendervierteljahres möglich, § 580a I BGB.

#### → V & M – TIPP:

Der Mietvertrag kann jedoch eine andere Regelung, insbesondere auch kürzere, längere oder auch für die Parteien unterschiedliche Kündigungsfristen enthalten.

50 BAG NJW 1999, 596  
 51 Palandt § 543 BGB Rn. 3  
 52 Sontheimer NJW 1997, 693 (697)  
 53 BGH NJW 1995, 2034  
 54 BGH NJW 2005, 2552

### IV. Kündigungsausschluss

Wurde der Mietvertrag auf einen festen Zeitraum (z.B. 10 Jahre) abgeschlossen mit der Möglichkeit, ihn zu verlängern (sogenanntes Optionsrecht), ist während dieser Zeit eine ordentliche Kündigung nicht möglich.

## § 15 Abwicklung des Mietverhältnisses

Ob der Mieter neben der Rückgabe der Mietsache bei Vertragsende noch weitere Verpflichtungen haben soll, muss vertraglich festgelegt werden (z.B. besenrein, Entfernung von Ein- und Umbauten).

### I. Rückbau

Die Einwilligung des Vermieters, dass bestimmte bauliche Maßnahmen in den Gewerberäumen durchgeführt werden, bedeutet nicht auch einen Verzicht dahingehend, bei Vertragsende den Rückbau, d.h. die Versetzung der Räume in den ursprünglichen Zustand, zu verlangen.<sup>55</sup>

#### → M – TIPP:

Der Mieter sollte insbesondere dann, wenn vom Vermieter kein vollständig ausgestattetes Mietobjekt zur Verfügung gestellt wird und er deshalb gezwungen ist, dieses auszubauen, in den Vertrag mit aufnehmen lassen, dass er von einer Rückbaupflicht hinsichtlich seiner vorgenommenen Ein-, Aus- oder Umbauten bei Beendigung des Mietvertrages befreit ist.

### II. Entschädigungsanspruch

Versieht der Mieter die Mieträume mit Einrichtungen, hat er nicht nur nach § 546 BGB die Pflicht, sondern auch nach § 539 II BGB das Recht, diese bei Beendigung des Mietvertrages wieder auszubauen und mitzunehmen. Der Vermieter kann sich überlegen, ob er auf Rückbau besteht, oder die Einrichtung gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung gem. §§ 552 I i.V.m. 578 II 1 BGB übernimmt.

#### → V – TIPP:

Eine Vereinbarung, wonach der Mieter eingebaute Sachen beim Auszug entschädigungslos zurücklassen muss, ist möglich.

#### → M – TIPP:

Insbesondere wenn der Mieter die Gewerberäume mit nur für diese Räume nutzbaren Spezialeinrichtungen versieht, sollte er regeln, dass diese ihm mit dem Zeitwert entschädigt werden.

Tätigt der Mieter Investitionen in ein Mietobjekt aufgrund eines langfristigen Vertrages, sollte er seine Ersatzansprüche für verbleibende Maßnahmen bei vorzeitigem Verlassen des Mietobjektes, insbesondere infolge einer Kündigung des Vermieters, regeln.

## § 16 Kautio

Meistens wird hier eine Bankbürgschaft vereinbart.

Wenn der Vertrag keine Regelung enthält, ist von einer treuhänderischen Anlagspflicht und einer Verzinsungspflicht zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz auszugehen.<sup>56</sup>

#### → V – TIPP:

Da hinsichtlich der Vereinbarung einer Sicherheit grundsätzlich Vertragsfreiheit herrscht, kann entgegen § 551 BGB eine höhere Kautio als drei Monatsmieten vereinbart werden, solange kein Verstoß gegen die Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) nach §§ 305 ff. vorliegt.<sup>57</sup> Die Höhe der Kautio kann anlässlich von Mieterhöhungen mit angehoben werden.

Die Anlage- und Verzinsungspflicht kann vertraglich ausgeschlossen werden.

<sup>55</sup> OLG Köln NZM 1998, 767; OLG Düsseldorf ZMR 1990, 218; Schmidt-Futterer § 546 BGB Rn. 44; BGH NZM 1999, 478  
<sup>56</sup> BGH NJW 1994, 3287  
<sup>57</sup> Durst NZM 1999, 64



## § 17 Verkehrssicherungspflicht

Der Mieter ist zur Übernahme der Verkehrssicherungspflicht nur verpflichtet, wenn dies vertraglich vereinbart ist.

### → V – TIPP:

Es sollte deshalb z.B. der Winterdienst auf den Mieter übertragen werden.

## § 18 Vorkaufsrecht

Die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts in Gewerberaum-Mietverträgen stellt ein Formrisiko dar, wenn nicht der gesamte Vertrag notariell beurkundet wird.

### → V & M – TIPP:

In diesem Fall nützt eine erhaltende salvatorische Klausel: Derjenige, der sich auf die Gesamtnichtigkeit des Vertrages beruft, muss darlegen und beweisen, dass der Mietvertrag nicht ohne Vorkaufsrecht abgeschlossen worden wäre.

### → V – TIPP:

Auf Vorkaufsrechte in Mietverträgen sollte verzichtet werden, da sie den freien Verkauf des Objekts behindern und damit wirtschaftlich schädlich sind.

### → M – TIPP:

Auf Vorkaufsrechte in Mietverträgen kann verzichtet werden, da sie für den Mieter ohnehin häufig wertlos sind.

## § 19 Verjährung

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren in 6 Monaten, wobei die Verjährung mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem er die Mietsache **zurückerhält** (§ 548 I BGB).

In der gleichen Frist verjähren die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung von Wegnahme einer Einrichtung; allerdings beginnt hier die Verjährung mit der **Beendigung** des Mietverhältnisses (§ 548 II BGB).

### → M – TIPP:

Der Mieter sollte auf eine Vereinbarung drängen, wonach die Ansprüche auf Aufwendungsersatz und Wegnahme einer Einrichtung erst bei Auszug des Mieters fällig werden. Dann richtet sich auch im Falle der Veräußerung der Mietsache der Anspruch gegen denjenigen, der beim Auszug Vertragspartner ist.<sup>58</sup>

Neben ihrer Anwaltstätigkeit ist Dagmar Schmidl Miet- & WEG-Verwalterin sowie Fachbuchautorin. Sie berät den Mieterbeistand e.V. und fungiert ehrenamtlich als stellvertretende Justiziarin für die Vereinigung öffentlich bestellter und vereidigter sowie zertifizierter Sachverständiger Niederbayern+Oberpfalz (VöS) sowie als Stadträtin in Regensburg (u.a. im Grundstücksausschuss und im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen).

## Gewerberaum-Mietspiegel

