

Grundsätzliches zu Mietanpassungen in der Gewerberaummiete.

Newsletter.

ENGELMANN LEGAL

Rechtsanwaltskanzlei



Mietanpassungen. Regelungsbedarf.



- Im Vergleich zu Wohnraummietverträgen sind Mieterhöhungen bei Gewerbeimmobilien leichter möglich, da Gewerbemietverträge vom Gesetzgeber weniger stark reglementiert sind.
- Gleichwohl sind auch bei Mieterhöhungen im Rahmen gewerblicher Mietverträge einige Punkte zu beachten. Zum Beispiel:
- Die Möglichkeit der **Mietanpassung sollte ausdrücklich im Vertrag geregelt** sein.
- Ohne eine solche Vereinbarung kann die Miete grundsätzlich nicht angepasst werden (!).

Mietanpassungen.

Staffelmietvereinbarungen.



- Die Parteien können sich bei Abschluss des Mietvertrages bereits auf konkrete - z.B. auch prozentuale - Erhöhungen der Miete zu vorher definierten Zeitpunkten einigen. Bei diesen sog. "**Staffelmietvereinbarungen**" tritt die Mieterhöhung automatisch ein, ohne dass der Vermieter eine solche Mieterhöhung geltend macht.
- Die für Wohnraummietverträge bei Vereinbarung einer Staffelmiete geltenden Einschränkungen gelten nicht.
- Auch wenn die Marktmieten sinken, bleibt die Vereinbarung einer Staffelmiete nach geltender Rechtsprechung davon unberührt. Auf einen "*Wegfall der Geschäftsgrundlage*" kann sich der Mieter bei allgemein sinkenden Mieten grundsätzlich nicht berufen.

Mietanpassungen. „Indexmieten“.



- Viele Mietverträge sehen sogenannte "**Indexmieten**" vor (auch als "**Gleitklausel**", "**Preisklausel**", "**Wertsicherungsklausel**" bekannt), bei denen die Miete zum Beispiel an den "Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI)" gekoppelt wird.
- Im Einzelnen besteht bei der konkreten Ausgestaltung durchaus (Ver-)Handlungsspielraum.
- Voraussetzung ist jedoch, dass folgende (Mindest-)Anforderungen erfüllt sind:
 - Bindung des Vermieters für eine Laufzeit von (mindestens) 10 Jahren; wobei einseitige Verlängerungsoptionen des Mieters ausreichen.
 - Bezugnahme auf einen Index, den das Statistische Bundesamt, ein statistisches Landesamt oder das Statistische Amt der Europäischen Gemeinschaft veröffentlicht.

Mietanpassungen. „Indexmieten“.



- Klarheit und Bestimmtheit der Klausel.
 - Keine unangemessene Benachteiligung einer Partei, weshalb z.B. auch Anpassungen der Miete bei sinkendem Index zu Gunsten des Mieters vorzusehen sind.
 - Die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.
-
- Genügt eine Indexklausel den Anforderungen des **Preisklauselgesetzes** nicht, ist sie gleichwohl zunächst wirksam und die (zu Unrecht) erhöhte Miete bis zu einem rechtskräftigen Urteil vom Mieter zu zahlen; eine Rückforderung ist in der Regel nicht möglich.

Mietanpassungen.

Umsatzmieten. Leistungsvorbehaltsklausel.



- Insbesondere in Mietverträgen über Ladenlokale in Shoppingcentern sind häufig sog. **Umsatzmieten** vereinbart. Danach schuldet der Mieter dem Vermieter - meist neben einer Grundmiete - einen Anteil an den von ihm erzielten Umsätze.
- In Verträgen für Apotheken ist eine solche Vereinbarung jedoch unwirksam.
- Auch können in Gewerbemietverträgen sog. "**Leistungsvorbehaltsklauseln**" vereinbart werden. Deren Ausgestaltung ist unterschiedlich, allerdings auch "fehleranfällig".

Mietanpassungen. Handlungsbedarf.



- In Anbetracht der zum Teil langen Vertragslaufzeiten gewerblicher Mietverträge und der damit verbundenen (erheblichen) finanziellen Tragweite, sollte zunächst überhaupt eine Regelung zur Mietanpassung vorgesehen werden.
- Auf deren Verhandlung und Ausgestaltung sollte große Sorgfalt gelegt werden.
- Auch im laufenden Mietverhältnis kann eine fehlerhafte Mieterhöhung erhebliche finanzielle Auswirkungen haben und u.U. sogar den Fortbestand des Mietverhältnisses wegen eines möglichen Schriftformverstößes (§ 550 BGB) gefährden.

Haftungsausschluss.

Dieser Newsletter enthält ausschließlich allgemeine Informationen und Hinweise. Diese sind nicht geeignet, die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls zu berücksichtigen bzw. diesem gerecht zu werden. Der Newsletter hat weder den Zweck, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein, noch stellt er eine Beratung, verbindliche Auskunft oder ein verbindliches Angebot auf eine solche Beratung dar. Der Newsletter ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Für den Inhalt wird keine Garantie oder Gewährleistung übernommen. Jegliche Haftung ist ausgeschlossen, sollte der Newsletter gleichwohl zur Grundlage jedweder Entscheidungen gemacht werden.

Wenn Sie eine persönliche und verbindliche Beratung wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Meine Kontaktdaten entnehmen Sie bitte der Folgeseite.

PS:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit habe ich mich dazu entschieden, in diesem Newsletter nur die männliche Schreibweise zu verwenden. Selbstverständlich spreche ich aber alle Geschlechter m/w/d gleichberechtigt an.



Bei Fragen, bitte fragen:
Rechtsanwalt Peter Engelmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht & Immobilienökonom (ebs)
Tel. 06031 7388783
kanzlei@engelmann-legal.de
www.engelmann-legal.de