

Gewerbemietvertrag - Teil 1: Formvorschriften

Gewerbemietvertrag - welche Vorschriften sind zu beachten

Das Wohnraummietrecht unterscheidet sich sehr deutlich vom gewerblichen Mietrecht. Während der Gesetzgeber bei der Vermietung von Wohnraum sehr klare Richtlinien zum Schutz von Mietern definiert hat, bestehen im gewerblichen Bereich deutlich weniger Restriktionen. Dies ermöglicht den beteiligten Parteien wesentlich mehr Freiheiten bei der Vertragsgestaltung. Im Gegenzug ergeben sich dadurch aber auch einige Besonderheiten für gewerbliche Verträge, welche zu beachten sind.

Ein wesentlicher Rat bei gewerblichen Mietverträgen lautet: Der Vertrag sollte schriftlich vereinbart werden. Aus der Schriftform ergeben sich, neben der Beweisfähigkeit, auch wesentliche Besonderheiten in Bezug auf die vertraglichen Regelungen.

Warum die Schriftform so wichtig ist

Ein gewerblicher Mietvertrag kann laut Gesetzgeber durch eine mündliche Vereinbarung oder schlüssiges Handeln abgeschlossen werden. Läuft das Mietverhältnis länger als 12 Monate, so gilt es anschließend automatisch als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sowohl Mieter als auch Vermieter können bei dieser Vertragskonstellation mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 6 Monaten ordnungsgemäß und fristgerecht kündigen.

Neben der Besonderheit in Bezug auf die Vertragslaufzeit ist ein wesentlicher Nachteil eines nicht schriftlichen Mietvertrages die Beweisfähigkeit vor Gericht, im Falle eines Rechtsstreits.

Worauf achten bei der Vertragsgestaltung

Gewerbliche Mietverträge sollten von fachkundigen Spezialisten erstellt und geprüft werden. Rechtlich unwirksame Vereinbarungen und Klauseln können sich ansonsten zum Nachteil der jeweiligen Partei auswirken. Nachträgliche Ergänzungen zum Mietverhältnis oder Nebenabsprachen sollten ebenfalls schriftlich festgehalten und von beiden Parteien unterzeichnet werden.

Was gehört in den Gewerbemietvertrag

Die Vertragspartner müssen klar definiert sein. Firmierung, Adresse, Vertretungsberechtigung sowie die Steuer-ID der jeweiligen Gesellschaft stellt die Grundlage der vertraglichen Verpflichtungen dar. Darüber hinaus muss die Mietfläche genau beschrieben sein. Eine schwammige Bezeichnung kann zu späteren Streitigkeiten führen. Als Ergänzung hierzu ist ein Auszug aus dem Handelsregister, sowie ein Grundriss und Lageplan als Anlage zum Vertrag zu empfehlen.

Bei befristeten Verträgen müssen Mietbeginn und Mietende bestimmt werden. Dem Mieter kann darüber hinaus ein einseitiges Optionsrecht zur Verlängerung des Vertrages eingeräumt werden. Alternativ bietet sich die Verlängerungsklausel an, bei welcher eine der beiden Parteien einer Vertragsverlängerung widersprechen muss.

Neben der Kaltmiete und den umlegbaren Nebenkosten (im gewerblichen Mietrecht ist auch die Umlage der Verwaltung zulässig) ist die Ausweisung der Umsatzsteuer als Nachweis beim Finanzamt notwendig. Anpassungsmodalitäten, wie die Wertsicherung oder Staffelung der Mietzahlung sind ebenfalls schriftlich festzuhalten.

Soll dem Mieter kein Konkurrenzschutz eingeräumt werden, so muss dieser ausdrücklich ausgeschlossen werden. Ansonsten gilt der vertragsimmanente Konkurrenzschutz für den räumlichen Geltungsbereich.