

Gewerbemietrecht lässt den Vertragsparteien viele Freiheiten

Selbst gesetzliche Bestimmungen lassen sich teilweise durch freie Vereinbarungen ersetzen

„Anders als im Wohnraummietrecht herrscht im Gewerbemietrecht der Grundsatz der Vertragsfreiheit, eingeschränkt durch die Vorgaben der §§ 578 ff., 535 BGB“, so Sabine Hinterkausen, Juristin und Mietrechtsspezialistin der Pflügfelder-Unternehmensgruppe.

In der Regel verfügen Gewerbetreibende über ausreichende Kenntnisse des Mietrechts. Sie sind daher als gleichwertige Vertragspartei anzusehen und weniger schützenswert als ein Mieter im Wohnraummietrecht. „So können die Vertragsparteien im Gewerbemietrecht weitestgehend den Vertrag frei gestalten, wobei selbst die gesetzlichen Bestimmungen teilweise abdingbar sind“, führt Sabine Hinterkausen weiter aus.

Im Gewerbemietrecht gilt jedoch auch der Grundsatz der Vertragsparität, die besagt, dass die Grenzen der Gestaltungsfreiheit überschritten ist, sobald eine Partei im Mietvertrag unangemessen i.S.d § 307

BGB benachteiligt wird. Dies ist auch im Gewerbemietvertrag unzulässig. Instandhaltungs- und Instandsetzungs-

„Kritische Punkte sollten in einer individualvertraglichen Vereinbarung aufgenommen werden.“

Sabine Hinterkausen
Juristin und Mietrechtsspezialistin der Pflügfelder-Unternehmensgruppe



In der Regel verfügen Gewerbetreibende über ausreichende Kenntnisse des Mietrechts. Sie sind daher als gleichwertige Vertragspartei anzusehen und weniger schützenswert als ein Mieter im Wohnraummietrecht.

Foto: Zerbor/Fotofox

kosten obliegen prinzipiell dem Vermieter, da er den vertragsgemäßen Gebrauch der Immobilie gewährleisten muss. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht kann im gewerblichen Mietvertrag der Mieter vertraglich verpflichtet werden, alle während der Dauer des Mietverhältnisses anfallenden Reparaturen in den angemieteten Gewerberäumen auf seine Kosten durchzuführen. Der BGH erkennt eine solche formularmäßige Klausel an, sofern nur durch den Mietgebrauch veranlasste Instandsetzungen innerhalb der Räumlichkeiten erfasst werden (BGH WuM 1987, 155).

Eine allgemeine Umlage für „Maßnahmen an Dach und Fach“ hingegen ist formularmäßig nicht erlaubt, da davon auch Flächen betroffen sind, die der Mieter nicht angemietet hat und deren Nutzung dem Mieter nicht alleine zugute kommt. Möglich ist eine allgemeine Umlage dann, wenn der Mieter nicht nur Teilflächen im Gebäude, sondern das komplette Gebäude angemietet hat.

Der BGH erlaubt die Umlage von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen formularmäßig dann, wenn die Formular Klausel eine Beschränkung

der Höhe nach enthält. Einen bestimmten Prozentsatz bezeichnet der BGH nicht. In der Praxis ist eine Obergrenze von circa zehn Prozent der Jahresmiete üblich. Fehlt eine solche Angabe, ist die Umlage Klausel unwirksam (BGH Urt. v.6.4.2005, XII ZR 158/01 in NZM 2005, 863).

Ein weiteres typisches Beispiel sind die in gewerblichen Mietverträgen oft zu findenden Wertsicherungsklauseln. Hier wird, anders als bei der Staffelmiete, die Mietpreiserhöhung an den vom Statistischen Bundes- bzw. Landesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Im Gewerbe-

mietrecht findet hierfür nicht die Bestimmung des § 557 BGB, sondern die speziellen Vorschriften des Preisklauselgesetzes Anwendung.

Abschließend rät die Mietexpertin und Juristin Sabine Hinterkausen, kritische und für den Mieter nachteilige Punkte nicht formularmäßig zu erfassen, sondern in einer individualvertraglichen Vereinbarung aufzunehmen. Diese unterliegt im Gegensatz zu den Formular Klauseln weitestgehend keiner Inhaltskontrolle, wodurch der Mieter weiß, was auf ihn zukommt und sich das Risiko für spätere Auseinandersetzungen minimieren lässt.