

## Gewerberaummietrecht: Ein Überblick

Nicht nur bei der Vermietung von Wohnraum ist es für die Vertragsparteien unerlässlich, den dem Mietverhältnis zugrunde liegenden Mietvertrag in eine Form zu gießen, der die Interessen beider Parteien ausreichend berücksichtigt und die erforderlichen Regelungen trifft, um das Entstehen von Streitigkeiten im Mietverhältnis von vornherein zu vermeiden.

Im Bereich des Gewerberaummietrechts werden hierbei oft zahlreiche Fehler begangen, die die Parteien im Zweifel viel Geld und Nerven kosten können. Der Gewerberaummietvertrag unterscheidet sich vor allem hinsichtlich des Mietgegenstandes vom Wohnraummietvertrag. Wie der Name schon sagt, werden sogenannte Gewerbeflächen oder Gewerberäume vermietet, beispielsweise für die Nutzung als Ladengeschäft, Restaurantbetrieb oder Büro. Schon aufgrund des unterschiedlichen Nutzungszweckes der Räumlichkeiten ergeben sich einige wesentliche Unterschiede zur Wohnraummiete, die im Folgenden kurz und ohne Anspruch auf Vollständigkeit skizziert werden sollen.

Die größte Fehlerquelle bei der Abfassung von Gewerberaummietverträgen ist das gesetzlich vorgeschriebene Schriftformerfordernis (§ 550 BGB) für Mietverträge, die für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden. Diese Regelung gilt zwar auch für Wohnraummietverträge, wird aber besonders bei der Gewerberaummiete immer wieder zum Tragen kommen, da hier die Verträge zumeist für einen Zeitraum von mehreren Jahren geschlossen werden und die Schriftform daher zumeist erforderlich sein wird. Schriftform bedeutet in diesem Falle, dass alle Regelungen des Mietvertrages in einer schriftlichen Gesamturkunde festgehalten werden und von beiden Parteien am Ende der Urkunde unterzeichnet sein müssen.

Besondere Brisanz hat das Schriftformerfordernis, weil im Rahmen der Gewerberaummiete oft nicht Privatpersonen den Vertrag schließen, sondern so genannte juristische Personen, also beispielsweise Gesellschaften wie die GbR, die GmbH oder auch eine Erbengemeinschaft.

Hierbei muss dann, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun zum Einen das Rubrum des Mietvertrages genau die vertretungsberechtigten Personen der Gesellschaft bezeichnen und zum Anderen müssen dann auch alle im Rubrum bezeichneten Personen den Mietvertrag unterzeichnen. Dies führt sogar so weit, dass bei einer Aktiengesellschaft der gesamte vertretungsberechtigte Vorstand den Mietvertrag unterzeichnen muss, wenn er im Rubrum des Vertrages mit aufgeführt ist. Auch bei der oben schon angesprochenen Erbengemeinschaft müssen alle einzelnen Erben mit aufgeführt sein und auch den Mietvertrag unterzeichnen. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt und ist die Schriftform damit nicht gewahrt, führt dies zur Rechtsfolge des § 550 BGB, also dazu, dass der Mietvertrag jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündbar ist und die Parteien nicht an die vereinbarte Mietzeit gebunden sind.

Die Schriftform ist aber auch dann zu beachten, wenn zu dem Vertrag neue Vereinbarungen und Ergänzungen hinzukommen, die in dem ursprünglichen Mietvertrag nicht vereinbart oder schlicht vergessen worden sind. Hier muss eine schriftliche Ergänzung zu dem Mietvertrag unter Bezugnahme auf den Ursprungsvertrag verfasst werden, die dann wieder von den Mietparteien unterzeichnet werden muss. Wird dies nicht eingehalten, führt das wiederum zur Kündbarkeit mit den gesetzlichen Fristen, da die Schriftform nicht eingehalten worden ist.

Besonderheiten ergeben sich im Bereich der Gewerberaummiete auch im Bereich der Mietvereinbarungen. Hier trifft man oftmals auf Vereinbarungen von Umsatzmieten. Wie sich schon aus dem Wort ergibt, ist der monatliche Mietzins dabei an den Umsatz des Gewerbetreibenden gekoppelt. Hierbei sollte zwingend beachtet werden, dass zu einer Umsatzmiete zahlreiche zusätzliche Regelungen getroffen werden müssen, um dem Vermieter seine Einkünfte zu sichern. Die Mietzahlungen sollten nicht ausschließlich an den Umsatz gekoppelt werden (eine Vereinbarung einer Mindestmiete ist hier ratsam) und eine Definition, was genau „Umsatz“ im Sinne des Mietvertrages bedeuten soll, sollte ebenfalls schriftlich in dem Vertrag mit vereinbart werden. Zudem sollte der Mieter verpflichtet werden, die Buchhaltung in professionelle Hände zu geben, damit diese ordentlich geführt sind und der Vermieter sollte sich ein Recht zur Einsichtnahme in die Buchhaltung einräumen lassen, um die Angaben seines Mieters zum Umsatz auch nachvollziehen zu können.

Auch die genaue Bezeichnung des Mietzwecks ist für den Gewerbemietvertrag von zentraler Bedeutung. Der Mietzweck kann weit, sollte aber eng gefasst werden. Erfolgt die Vermietung beispielsweise ganz allgemein zur gewerblichen Nutzung, so kann der Mieter jeder gewerblichen Tätigkeit nachgehen, auch unerwünschten Nutzungen, wie z.B. Spielhallen betreiben. Empfehlenswert ist es deshalb, den Mietzweck eng und konkret zu fassen, weil sodann auch die Grenzen vorgegeben sind, innerhalb derer der Mieter die Räume nutzen darf.

Sollten Sie weitere Auskünfte oder Rechtsrat zum Thema wünschen, wenden Sie sich gerne an die Autorin des Textbeitrages.

**Textbeitrag:**  
**Rechtsanwältin Jessica Hartmann,**  
**Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden**  
**Tel: 05108/913 57-10**  
**E-mail: [kanzlei-pb@t-online.de](mailto:kanzlei-pb@t-online.de)**  
**Internet: [www.kanzlei-pb.de](http://www.kanzlei-pb.de)**