IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Gewerbliches Mietrecht

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung. Mit dem Verlust des Gewerberaumes läuft der Mieter Gefahr, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren.

Einen besonderen gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. Auf Mietverhältnisse über Geschäftsräume finden die besonderen Schutzvorschriften der Wohnraummiete, etwa zu Kündigungs- und Bestandsschutz (§§ 573 ff. BGB) und zur Sozialklausel (§ 574 Abs. 1 BGB), grundsätzlich keine Anwendung; maßgeblich sind die für Geschäftsraum geltenden Regeln der §§ 578 ff., 580a BGB. Eine gesetzliche Mietpreisregulierung wie bei Wohnraum (§§ 556d ff. BGB) besteht nicht.

Die folgenden Erläuterungen sind dazu bestimmt, Mietern und Vermietern eine Orientierungshilfe zu bieten. Sie gelten für Geschäftsräume, das heißt für Räume, die nach dem Zweck des Vertrags zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen, Zwecken angemietet werden. Geschäftsräume sind z. B. Ladenflächen, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten und Garagen. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen, Projektion von Filmen usw. von dem Geschäftsinhaber benutzt werden. Bei einem einheitlichen Mietverhältnis über Wohn- und Geschäftsräume ist das Vertragsverhältnis entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Welcher Vertragszweck bei diesen Mischmietverhältnissen im Vordergrund steht, ist durch Auslegung der getroffenen Vereinbarungen zu ermitteln. Entscheidend ist der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien darüber, wie das Mietobjekt genutzt werden soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht. Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu. Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen. (BGH, Urteil vom 9. Juli 2014, Az. VIII ZR 376/13).

Form des Mietvertrags

Um einen wirksamen Mietvertrag abzuschließen, müssen sich die Vertragsparteien über den wesentlichen Inhalt einigen, das heißt die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache gegen Entgelt für eine bestimmte Mietdauer verabreden. Ein Mietvertrag über Geschäftsräume kann auch mündlich geschlossen werden. Wird der Mietvertrag allerdings für längere Zeit als ein Jahr geschlossen und dabei die Textform nicht eingehalten, gilt er für unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann dann nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich gekündigt werden, erstmalig zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache. Auch wenn keine Schriftform notwendig ist, empfiehlt sich aus Beweisgründen der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.

Mietgegenstand

Das Gewerberaummietobjekt muss im Vertrag individuell bestimmt oder zumindest bestimmbar sein und nach Lage und Umfang genau beschrieben werden. Hierzu gehört auch die Bezeichnung von vermieteten Freiflächen, Parkplätzen, Reklameflächen und dergleichen.

Wird die Miete nicht in einer Summe, sondern zu einem Quadratmeter-Mietpreis angegeben, empfiehlt es sich, die Art und Weise der Berechnung der Quadratmeterzahl zu bestimmen und vor Mietbeginn gemeinsam die Vermessung der Mietflächen vorzunehmen. Zweckmäßig ist eine vertragliche Regelung zu zulässigen Flächenabweichungen und dem Verfahren bei Abweichungen.

Vertragszweck

Ein Gewerberaummietvertrag enthält häufig eine Zweckbestimmung. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck baulich tauglich ist und den behördlichen Auflagen entspricht. Hier ist nicht nur an Brandschutzbestimmungen und Umweltschutzmaßnahmen gegen Lärm, Erschütterung und Luftverschmutzung zu denken. Auch der ungehinderte Zugang und die Statik der gemieteten Räume müssen für die gewerblichen Zwecke geeignet sein. Zu beachten ist, dass der Vermieter grundsätzlich dafür einstehen muss, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind. Gewerbespezifische Genehmigungen fallen dagegen ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Mieters. Bei geplanten baulichen Anpassungen sind Verantwortlichkeiten, Fristen und Genehmigungsrisiken vertraglich zuzuweisen.

Mietzeit

Den Parteien steht es frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren.
Wenn schon vorausgesehen werden kann, wie lange das Mietobjekt vom Mieter benötigt werden wird, ist die Vereinbarung einer Festmietzeit zweckmäßig. Es empfiehlt sich jedoch, in allen Fällen eines befristeten Mietverhältnisses eine Verlängerungsklausel vorzusehen, wonach sich das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitspanne verlängert, wenn es nicht zum Ablauf der Mietzeit von einer der Vertragsparteien gekündigt wird.
Gewerberaummietverträge, die eine Optionsklausel enthalten, gewähren dem Mieter einseitig die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter zu verlängern. Übt er dieses Recht nicht aus, endet der Vertrag mit dem vereinbarten Zeitablauf.

Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, das heißt nur mit einer Frist von rund 6 Monaten, zulässig (§ 580 a Absatz 2 BGB). Die Parteien können jedoch von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarungen treffen. Dies können insbesondere längere oder auch kürzere Kündigungsfristen sein. Bei Zeitmietverträgen ist eine ordentliche Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen; Formmängel können jedoch zur unbefristeten Fortgeltung mit Kündigungsmöglichkeit führen, s.o.

Aus wichtigem Grund ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte beispielhaft in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtiger Grund für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags sind allgemein Umstände anzusehen, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Bestimmte „wichtige Gründe“, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, normiert das Gesetz, zum Beispiel den vertragswidrigen Gebrauch, den schuldhaften Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzungen, aber auch die Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder eine Gesundheitsgefährdung bei seiner Nutzung. Die Beendigung der gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, um das Mietverhältnis zu kündigen. In Ausnahmefällen kommen Anpassung oder Beendigung wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) in Betracht.

Falls der Mieter aus den gemieteten Räumen vor Beendigung des Mietverhältnisses auszieht, bleibt er weiter zur Mietzahlung verpflichtet. Er sollte sich für diesen Fall vertraglich das Recht

zur Benennung eines oder mehrerer Nachmieter vorbehalten. Die Verpflichtung des Vermieters, den ihm vorgeschlagenen Nachmieter anzunehmen, sollte vertraglich festgelegt werden. Der Vermieter kann diese Verpflichtung jedoch dahin einschränken, dass er beim Vorliegen wichtiger Gründe einen Nachmieter auch ablehnen darf.
Die Kündigung eines Gewerberaummietverhältnisses muss nicht zwingend schriftlich erfolgen, soweit im Mietvertrag nicht die Schriftform vereinbart wurde. Aus Beweisgründen sollte eine Kündigung jedoch schriftlich erfolgen. Sofern gesetzlich Textform genügt, sollte diese jedenfalls eingehalten werden.

Miete

a) Miethöhe

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine Mietwucherverbot begrenzt. Deshalb sollten ortsübliche Vergleichsmieten Maßstab für die geforderte Miete sein.

Gezahlt wird die Miete in einzelnen Zeitabschnitten, die von den Parteien frei vereinbart werden können. Es besteht im Regelfall eine Vorleistungspflicht des Mieters. Grundsätzlich sind mit der Miete alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes vereinbart. Die Berechnungsgrundlage ist meist der Quadratmeterpreis (in Pachtverträgen kann der Pachtzins auch nach der Ertragskraft berechnet werden). Bei Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich, die Kosten im Mietvertrag im Einzelnen gesondert aufzuführen. Sämtliche Nebenkosten und ein Verteilerschlüssel zur Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objekts sollten im Vertrag aufgeführt werden. Als wesentliche Betriebskosten gelten die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Kosten für den Betrieb von Fahrstühlen, die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Kosten der Hausreinigung und Beleuchtung, die Kosten für die Schornsteinreinigung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage und die Kosten für den Hauswart.

Die Nebenkosten sind erst fällig, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung des Vermieters vorliegt. Hierzu gehören mindestens eine Auflistung aller entstandenen Kosten mit Angabe der Kostenverursachung, die Mitteilung der Verbrauchsmenge (soweit nach Verbrauch abgerechnet wird), die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, aus dem sich der Anteil des Mieters errechnet, sowie der Abzug der Vorauszahlung des Mieters. Bei Gewerberaummiete gelten die wohnraumspezifischen Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 BGB nicht; Fälligkeit und Verjährungsbeginn richten sich nach Zugang der (ggf. berichtigten) Abrechnung, es gilt die regelmäßige Verjährung von drei Jahren.

Bei Geschäftsraummiete ist die Vereinbarung einer Kaution üblich. Anders als im privaten Mietrecht darf die Kaution die Summe von drei Monatsmieten übersteigen. Die Kaution ist vom Vermieter zugunsten des Mieters angemessen zu verzinsen. Berechnet werden die Zinsen nach dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Die Anlage- und Verzinsungsform sollte vertraglich geregelt werden.

b) Mietanpassung

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Vermieter daran interessiert, dass die Miete dem Geldwert angepasst wird. Für die Anpassung der Miete während der Laufzeit des Gewerberaummietvertrages gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Dies bedeutet: Wurde nichts dergleichen vereinbart, kann der Vermieter die Miete nicht einfach erhöhen. Die Vertragsparteien können aber bereits bei Vertragsschluss vereinbaren, dass die Miete während der Vertragslaufzeit unter bestimmten Bedingungen erhöht werden kann. Denkbar ist zum Beispiel die Fixierung einer Staffelmiete, bei der Zeitpunkt und Erhöhung der Miete von vornherein genau festgelegt sind. Eine weitere Möglichkeit ist die Vereinbarung einer

Anpassungsklausel, die eine Mieterhöhung an den amtlich festgelegten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Indexmietvertrag) knüpft. Dabei kann vereinbart werden, dass die Miete automatisch in dem Verhältnis, in dem sich der Index nach oben oder unten verändert, angepasst wird. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1e Preisklauselgesetz sind solche Klauseln, die eine automatische Änderung der Miete vorsehen, nur zulässig, wenn die Miete an den Verbraucherpreisindex für Deutschland angebunden ist und der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf eine ordentliche Kündigung verzichtet bzw. der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern.

Mängel der Mietsache

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung der Miete zu verweigern oder die Miete der Höhe nach angemessen zu mindern, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem Fehler behaftet sind, der die vertragsgemäße Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietminderung. Außer einem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Voraussetzung ist, dass der Mangel bereits bei Abschluss des Vertrags vorhanden ist oder später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, entsteht, oder wenn der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug gerät. Der Schadensersatzanspruch umfasst neben den unmittelbaren Sachschäden auch Begleitschäden, wie entgangener Gewinn, Investitionsaufwand, Umzugskosten etc. Im Falle des Verzugs des Vermieters kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen. Anzeige- und Fristsetzungspflichten sowie vertragliche Mängelregelungen sind zu beachten. Ansprüche des Mieters von Aufwendungen oder auf die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts

Auch der Zustand der Räume, in welchem der Mieter diese während der Laufzeit des Vertrages zu halten und nach Vertragsende zurückzugeben hat, bedarf der Vereinbarung. Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts ist grundsätzlich Sache des Vermieters. Wenn von dieser Regelung abgewichen werden soll, muss dies im Vertrag ausdrücklich festgelegt werden.

Diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten können dem Mieter formularmäßig ohne Betragsbegrenzung auferlegt werden, wenn sie durch den Mietgebrauch veranlasst sind, im Risikobereich des Mieters liegen und sich auf den inneren Zustand des bei Vertragsbeginn neuwertigen und einwandfreien Zustand des Mietobjektes beschränken (z. B. Erneuerung der Teppichböden). An gemeinschaftlich genutzten Gegenständen (z. B. Fahrstuhl) kann die anteilige Erhaltungslast („ohne Dach und Fach“) auf den Mieter umgelegt werden, wenn die Formularklausel eine Beschränkung der Höhe nach enthält und das Risiko des Mieters eingrenzt. Belastbare Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Höhe liegt nicht vor, nach der juristischen Literatur sollte aber der Wert von maximal 8-10 % der Jahreskaltmiete im Hinblick auf die anteilige Erhaltungslast bei gemeinschaftlich genutzten Gegenständen nicht überschritten werden. Die Wirksamkeit formularmäßiger Klauseln unterliegt der AGB-Kontrolle; unangemessene Benachteiligungen sind unwirksam.

Die sogenannten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen etc.) gehören zu den Instandhaltungspflichten des Vermieters. Die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese Verpflichtung im üblichen und angemessenen Rahmen hält. Wie im Wohnraummietrecht sind Formularklauseln mit starrem Fristenplan (z. B. „Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen“) auch in einem gewerblichen Mietvertrag unzulässig. Das gleiche gilt auch für Endrenovierungsklauseln.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben sind. Ob der Mietvertrag noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume enthalten soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleib und die Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung. Die Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses unterschiedlich auswirken, je nachdem, ob der Mieter bei Einzug die Räume renoviert oder unrenoviert übernommen hat. Bei unrenoviert überlassenen Räumen bedarf die Übertragung der Schönheitsreparaturen in AGB regelmäßig eines angemessenen Ausgleichs.
Bei größeren Mietobjekten empfiehlt es sich, über die Rückgabe des Mietobjekts ein Rückgabeprotokoll aufzunehmen.

Schutz vor Konkurrenz

Jeder Mieter genießt einen sogenannten Konkurrenzschutz. Dies bedeutet, der Vermieter darf in der Regel keine Räume in demselben Objekt an Unternehmen mit dem gleichen Hauptsortiment (das dem Geschäft sein „Gepräge“ gibt) vermieten. Räumlich erstreckt sich die Schutzverpflichtung jedoch nur auf die in unmittelbarer Nachbarschaft des Mieters gelegenen Mietobjekte des Vermieters. Der Konkurrenzschutz gilt auch, falls er nicht explizit im Vertrag vereinbart wurde. Er kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

Ansprechpartnerinnen:

Andrea Grimme
Tel.: 0395 5597-308
Fax: 0395 5597-512
Mail: andrea.grimme@neubrandenburg.ihk.de

Heide Klopp
Tel.: 0395 5597-205
Fax: 0395 5597-512
Mail: heide.klopp@neubrandenburg.ihk.de

Hinweis: Das Merkblatt ist eine Zusammenfassung, enthält erste Hinweise und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl das Merkblatt mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Stand: März 2026