

Checkliste: Gewerberaummietvertrag

Da im Gewerberaummietrecht weitaus weniger Ansprüche der Parteien gesetzlich geregelt sind als im Wohnraummietrecht, kommt der Vertragsgestaltung eine erheblich größere Bedeutung zu.

Der weitere Gestaltungsspielraum bedingt aber auch viele Fehlerquellen.

Aufgrund der verschiedenen Kombinationsmöglichkeiten – insbesondere bei Mietzeit und Mieterhöhung – sollte von der pauschalen Verwendung von Mustern abgesehen werden, da diese erfahrungsgemäß zu fehlerträchtig sind. Die einzelnen Punkte sollten vielmehr vorher festgelegt werden und dann Grundlage für die individuelle Erarbeitung des Mietvertrages sein.

1. Vertragsparteien
2. Mietgegenstand / Inventar
3. Mietzeit
 - a) feste Mietzeit ohne Vertragsverlängerung
 - b) feste Mietzeit mit automatischer Verlängerung, wenn nicht gekündigt wird
 - c) feste Mietzeit mit Optionsrecht für den Mieter (u.U. nach bestimmten Maßgaben)
 - d) unbefristetes Mietverhältnis
 - e) unbefristetes Mietverhältnis mit veränderten Kündigungsfristen
4. Miete und Mietzahlung
5. Nebenkosten, insbesondere sonstige
6. Mieterhöhung
 - a) Mietgleitklausel
 - b) Staffelmiete
 - c) Modernisierung
 - d) Vergleichsmiete
7. Mietsicherheit
 - a) Barkaution
 - b) Bürgschaft
 - c) sonstige Form
8. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten
9. Nebenpflichten, wie Zustimmung- und Anzeigevorbehalte, Meldepflichten, Reinigungspflichten, Duldungspflichten, Betriebspflicht
10. Besonderes