

Der Mietgegenstand in Gewerberaummietverträgen - Beschreibung und Beschaffenheitserfordernisse

In Gewerberaummietverträgen werden Räumlichkeiten zum Zwecke der Ausübung eines Gewerbes vermietet. Diese platte Wahrheit ist ebenso offenkundig wie kompliziert. So vereinbaren die Parteien häufig, dass nur ein bestimmtes Gewerbe in den Räumen ausgeübt werden darf – ohne zu ahnen, welche Konsequenzen diese Beschränkung nach sich zieht. Vermieter legen ihren Mietern in der Regel die Pflicht auf, alle erforderlichen Genehmigungen zur Gewerbeausübung in den Mieträumen selbst einzuholen, ohne zu wissen, dass diese weitgehende Belastung des Mieters meist unwirksam ist. Nicht zuletzt ist die Beschreibung der Mietsache im Mietvertrag von erheblicher Bedeutung für zukünftige Gewährleistungsansprüche. Im Einzelnen:

1. Beschreibung der Mietsache

1.1. Allgemeine Erfordernisse – Bestimmtheitsgrundsatz, Form

1.1.1. Bezeichnung des Mietgegenstands

Wie auch im Wohnraummietrecht sollte das Mietobjekt konkret und bestimmt bezeichnet werden, z.B. durch die Angabe:

Vermietet werden die im 1. OG rechts des Hauses Müllerstraße 10 in 09111 Chemnitz gelegenen Geschäftsräume, bestehend aus 3 Zimmern, Flur, WC und Terrasse sowie ein Kellerraum im UG mit der Nummer 21.

Eine solche genaue Beschreibung wird später auch benötigt, wenn gegen den Mieter z.B. eine Räumungsklage erhoben und ein entsprechendes Urteil mittels Gerichtsvollziehers zwangsvollstreckt werden sollen.

Mitunter können Mietsachen im gewerblichen Bereich nicht so konkret beschrieben werden, wie im vorstehenden Beispiel formuliert. Dann empfiehlt sich eine wörtliche Beschreibung mit einem Verweis auf eine dem Mietvertrag beizufügende Lageskizze, in der der Mietgegenstand farblich umrandet wird.

Gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist eine solche Angabe ebenso wenig wie im Wohnraummietrecht. Die Parteien können sich auch mündlich bzw. konkludent über den Umfang des Mietgegenstands verständigen. Im Prozess kann der Umfang durch Zeugenaussagen unter Beweis gestellt werden. Jedoch macht sich der Vermieter das Leben natürlich sehr viel leichter, wenn er den Mieter die Angaben gleich im Mietvertrag bestätigen lässt.

Gemeinschaftsflächen, auf deren Benutzung der Mieter zwingend angewiesen ist, wie das Treppenhaus, ein Aufzug oder ein Grundstückszugang, müssen nicht explizit im Vertrag genannt werden. Die Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters umfasst die Mitüberlassung dieser Bereiche ohnehin. Nach dem Urteil des KG Berlin (ZMR 2004, 752) bleibt es den Mietvertragsparteien aber unbenommen, für diese Mitbenutzung einen gesonderten Mietzins auszuweisen, obgleich die Nutzung üblicherweise mit der vereinbarten Miete abgegolten ist.

Andere, weitaus strengere, Anforderungen ergeben sich hinsichtlich der Beschreibung der Mietsache, wenn der Mietvertrag befristet – also auf eine feste Zeit – abgeschlossen werden soll. Sofern die Mietdauer ein Jahr übersteigt, ist gemäß § 550 BGB die Einhaltung der Schriftform erforderlich. Dazu erfolgen ausführliche Erörterungen im Kapitel Schriftform.

1.1.2. Besonderheiten bei der Vermietung vom Reißbrett

Bei der „Vermietung vom Reißbrett“ handelt es sich um den Abschluß eines Mietvertrages zu einem Zeitpunkt, in dem sich das Objekt noch in der Planung und evtl. Bauausführungsphase befindet, aber noch nicht fertig gestellt ist.

Die Probleme stellen sich hier in zweierlei Hinsicht: Einerseits kann die Bauausführung etwa aufgrund technischer Schwierigkeiten oder aber auch mangelhafter Bauweise von der Planung abweichen. Zum anderen weicht praktisch mitunter die tatsächliche Fläche von der am Reißbrett prognostizierten ab. Insoweit empfiehlt es sich mitunter, eine nachträgliche Vermessung und ggf. Mietanpassung zu vereinbaren. Da im gewerblichen Mietrecht aber nicht von Gesetzes wegen eine bestimmte Flächenberechnungsverordnung anzuwenden ist, sollte dann auch die Geltung einer bestimmten DIN o.ä. vereinbart werden. Zur Flächenangabe s.a. die Ausführungen unter 1.3.

Relevant wird die Thematik einerseits bei der Miet- bzw. Nebenkostenberechnung, andererseits elementar bei der Einhaltung des Schriftformerfordernisses (s. dazu die gesonderten Ausführungen im Kapitel Schriftform).

1.1.3. Angabe von Nebenräumen und Stellplätzen für Fahrzeuge

Nebenräume sind z.B. Keller, Lagerräume, außerhalb der Gewerbeeinheit gelegene Aufenthaltsräume oder Umkleiden, ggf. auch Toiletten.

Zur Vermeidung von Streitigkeiten und im Hinblick auf evtl. erforderliche Klagen und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sind Nebenräume so konkret wie irgend möglich zu bezeichnen. Keller können z.B. mit einer Lagebeschreibung (2. Keller rechts im 1. Gangs links) oder einer Nummer versehen bezeichnet werden.

Entsprechendes gilt für mitvermietete Stellplätze oder Garagen. Auch wenn vor dem Haus Stellflächen offenkundig vorhanden sind, bedeutet das nicht zwangsläufig, dass der Mieter diese für sich oder gar seine Kunden nutzen darf. Insoweit bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Vermieter. Sollen dem Mieter konkrete Stellflächen oder Garagen zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden, ist dies konkret im Vertrag zu regeln. Dem Mieter kann auch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Stellflächen etwa selbst mit Schildern für sich zu kennzeichnen. Gerade bei Garagen und Stellflächen sollte zudem eindeutig geregelt werden, ob diese auch gesondert kündbar sein sollen oder nur gemeinsam mit den Räumlichkeiten gekündigt werden kann. Beides ist zulässig, daher ist eine eindeutige Regelung unentbehrlich. Sind die Garage oder Stellplätze im Mietvertrag über die Geschäftsräume mit genannt und ist keine weitere Sonderregelung getroffen, ist nach der Rechtsprechung von einem einheitlichen Mietgegenstand auszugehen mit der Folge, dass Teilkündigungen unzulässig sind. Anders kann die Rechtslage sein, wenn abweichende Laufzeiten, Zahlungstermine o.ä. vereinbart sind. Die Rechtsprechung bezeichnet dies dann als einen Fall, in dem 2 Verträge nur zufällig in einer Urkunde zusammengefasst sind, vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2007, 269.

Ein weiteres häufiges Problem ist in diesem Zusammenhang die Klärung der Rechtslage bei Blockierung von Stellflächen / Garagen durch Dritte. Hier sollte der Vermieter den Mieter auf sein „Selbsthilferecht“ unter Ausschluss von Gewährleistungsrechten gegen den Vermieter verweisen.

1.1.4. Benutzung von Gemeinschaftsanlagen u.ä.

Für Einrichtungen, auf deren Nutzung der Mieter zwingend notwendig angewiesen ist, um den ungestörten Gebrauch an den Mieträumen auszuüben, wurde unter 1.1.1. bereits ausgeführt.

Inwieweit der Mieter aber z.B. Hofflächen als Stellflächen nutzen darf, welche Anforderungen an die Benutzung der Laderampe zustellen sind (z.B. wegen der Nachtruhe der Wohnraummieter im gemischt genutzten Objekt!) o.ä. bedarf einer Regelung.

Inwieweit die Fassade des Gebäudes durch den Mieter zu Werbezwecken genutzt werden darf, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls und der Ortsüblichkeit. Die Rechtsprechung hat folgende Grundregeln aufgestellt: Firmenschilder von Gewerbetreibenden oder Freiberuflern in üblicher Größe und Aufmachung (z.B. messingfarbenes Kanzleischild eines Rechtsanwaltskanzlei) sind üblicherweise vom Vermieter zu dulden. Er kann lediglich Vorgaben machen, wo und in welcher Größe das Schild angebracht werden darf, sofern dadurch der Zweck des Hinweises nicht beeinträchtigt oder gar vereitelt wird. Darüber hinausgehende Reklamemaßnahmen, insb. Leuchtreklame, kann vom Vermieter i.d.R. sogar formularvertraglich ausgeschlossen werden. Ohne vertragliche Abrede kommt es auf die Verkehrssitte und Ortsüblichkeit aber auch auf die persönliche Auffassung des entscheidenden Richters an, ob eine Werbemaßnahme durch den Vermieter zu dulden ist oder nicht, dazu Schmidt-Futterer/Eisenschmidt § 535 Rz. 291, 464 ff m.w.N. Eine eindeutige vertragliche Regelung beugt u.U. teuren und langwierigen Rechtsstreitigkeiten vor.

1.2. Bekannte Mängel

Jede Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Beschaffenheit der Mietsache ist ein Mangel, der zu Gewährleistungsansprüchen führt. Ist eine konkrete Beschaffenheit nicht vereinbart, wird auf die übliche abgestellt.

Was üblich ist, kann mitunter nur schwer festgestellt werden. Daher ist der Vermieter gut beraten, auf Besonderheiten des Mietobjekts von vornherein hinzuweisen.

Z.B. bei der Vermietung von Altbauten sollte man das Baujahr im Mietvertrag angeben und den für die Zeit der Errichtung maßgeblichen technischen und sonstigen Standard als vermietetseits geschuldet vereinbaren. Bedarf es einer Anpassung an den aktuellen Stand der Technik, damit der Mieter überhaupt seinem Gewerbe darin sinnvoll nachgehen kann, sollte zugleich vereinbart werden, inwieweit der Mieter auf seine Kosten dann entsprechende Maßnahmen veranlassen kann.

Zudem ist der Mieter zugleich auf etwaige denkmalschutzrechtliche Baubeschränkungen hinzuweisen.

Weiterhin sollte klargestellt werden, dass der Zustand bei der Mietpreisbildung bereits berücksichtigt wurde.

1.3. Umbau auf Wunsch des Mieters

Um den Mietvertrag nicht zu überfrachten empfiehlt es sich meist, Umbauvereinbarungen auf gesondertem Papier festzuhalten. Zur Wahrung der Schriftform ist dann aber die feste Verbindung mit dem Mietvertrag erforderlich, s. Kapitel Schriftform.

Zu regeln sind insbesondere folgende Punkte:

- Welche Maßnahmen, wo und wie
- durch wen
- auf wessen Kosten
- bis wann durchzuführen sind,
- welche Folgen gelten, wenn die Baumaßnahmen nicht rechtzeitig fertig gestellt werden,
- ob und ggf. auf wessen Kosten sie bei Vertragsende zurückzubauen sind oder zu einer Werterstattung des Vermieters (ggf. inwieweit) führen sowie
- wer für die Instandhaltung der z.B. mieterseits finanzierten Einbauten zuständig ist.

1.4. Flächenangaben

Zur Bedeutung von Flächenangaben hat sich der Bundesgerichtshof seit 2004 zunächst im Wohnraummietrecht ausführlich geäußert, nunmehr hat er die Rechtsprechung weitestgehend auch für das Gewerberaummietrecht übernommen.

Demnach stellt eine Mietfläche, die um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche liegt, einen nicht unerheblichen Mangel dar, der zur Minderung und ggf. Kündigung berechtigt, BGH NJW 2005, 2152.

Es gelten aus Vermietersicht folgende Grundregeln:

- Die Mietfläche ist als ca.-Angabe mitzuteilen, die aber in Abstimmung mit der der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Flächenangabe erfolgen muss.
- Die Rechtsgrundlage der Flächenermittlung (z.B. DIN 277 oder 283, Richtlinien gif, Achsmaß, entsprechende Anwendung der Wohnflächenverordnung o.ä.) sollte angegeben werden.
- Die Mietpreis ist nicht als m²-Preis sondern als Pauschale anzugeben.

2. Beschränkung des Mietzwecks – Eignung zum vorgesehenen Gebrauch

2.1. Zulässigkeit und Vorteile einer Zweckbeschränkung

Gewerbe im mietrechtlichen Sinne erfasst auch freiberufliche Berufsausübung (Ärzte, Rechtsanwälte etc.). Zunehmend wird jedoch zutreffender von Geschäftsraummietverträgen statt Gewerberaummietverträgen gesprochen. Freiberufler üben rechtlich streng genommen einen Freien Beruf und kein Gewerbe aus, z.B. Ärzte oder Anwälte. Die Einteilung ist historisch begründet.

Ob es sich um einen Geschäfts- oder Wohnraummietvertrag handelt, wird sich zwar meist aus den Umständen ergeben. Es empfiehlt sich aber eine eindeutige Regelung im Mietvertrag. Abgrenzungsschwierigkeiten wird es insbesondere zwangsläufig bei einer Mischnutzung geben. Wie im Kapitel „Übersicht zum Regelungsbedarf in Gewerberaummietverträgen im Vergleich zur Wohnraummiete“ ausgeführt, ergeben sich aber aus den unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen bei Wohn- und Geschäftsraummiete auch andere Anforderungen an die Vertragsgestaltung.

Der Vermieter sollte weiter prüfen, ob er dem Mieter die Raumnutzung nur zu einem konkreten geschäftlichen Zweck einräumt oder ihm jedwede gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit darin gestattet. Für beide Varianten gibt es Vor- und Nachteile:

Wird kein konkreter Betriebszweck vereinbart, ist dem Mieter jegliche geschäftliche Tätigkeit gestattet, die nicht zu einer Substanzverletzung der Mietsache führt und die mit der Rechtsordnung im Einklang steht. Das kann z.B. bedeuten, dass ein Swingerclub, ein Sonnenstudio, eine Eisdiele oder eine Bar darin betrieben werden. Die gewählten Beispiele zeigen, dass mit einigen Geschäftsausübungen durchaus Belästigungen für andere Anwohner verbunden sind oder sein können. Der Vermieter sieht sich bei einem als Wohn- und Geschäftshaus gemischt genutzten Objekt u.U. beträchtlichen Auseinandersetzungen mit den Wohnraummieter ausgesetzt, die z.B. die Miete mindern könnten. Zudem sollte insbesondere der Vermieter von Teileigentum nach dem WEG prüfen, ob in der Teilungserklärung eine Zweckbestimmung im engeren Sinne enthalten ist. Gegebenenfalls sind Unterlassungsansprüche der anderen Eigentümer in der Gemeinschaft absehbar. Z.B. sei es mit der Zweckbestimmung eines Teileigentums in der Teilungserklärung als „gewerblicher Nutzung jeder Art“ nicht vereinbar, dieses als Versammlungs- und Gebetsraum mit musikalisch untermalten Gottesdiensten zu nutzen, LG Freiburg i.Br. WuM 2005, 353. Wohnungseigentümer könnten Unterlassung des Betriebs einer Eisdiele im Teileigentum verlangen, wenn dieses nach der Teilungserklärung nur als „Laden“ genutzt werden darf, LG Wuppertal ZMR 2002, 231.

Auch wenn der Mieter bei Einzug zunächst ein Büro darin betreibt, könnte er später die Nutzungsart ändern, solange der Mietvertrag keine enge Zweckbestimmung enthält.

Zulässig ist es daher, einen bestimmten Zweck auch formularvertraglich zu vereinbaren, wie z.B.:

Der Mieter darf die Mieträume nur zum Zwecke des Betriebs eines Sonnenstudios nutzen.

Jedenfalls individualvertraglich ist es statthaft, die Änderung des Nutzungszwecks von der Zustimmung des Vermieters nach seinem freien Ermessen oder aber auch einer Mieterhöhung abhängig zu machen, Fritz Gewerberaummietrecht Rz. 200 m.w.N. Im Formularvertrag sind besondere Anforderungen an die Gestaltung zu beachten.

2.2. Auswirkungen auf Vermieterpflichten – Nachteile einer engen Zweckbindung

Solange kein konkreter Betriebszweck vereinbart wird, haftet der Vermieter auch nicht, wenn der Mieter sein Gewerbe in den Mieträumen aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht ausüben darf, Schmidt-Futterer/Eisenschmidt § 535 Rz. 202 m.w.N.

Beschränkt der Vermieter dagegen den Zweck auf den Betrieb eines Sonnenstudios, hat er die Räume auch so auszustatten, dass benachbarte Mieter nicht durch Hitzeentwicklungen mangels erforderlicher Warmluftabfuhr gestört werden, OLG Düsseldorf ZMR 2001, 706.

Werden Räume als Gastronomiebetrieb vermietet, müssen sie den hierfür üblichen Schallschutzanforderungen entsprechen. Möchte der Mieter dabei ein besonderes Musikkonzept umsetzen, das laute Musikveranstaltungen und deshalb erhöhte Schallschutzanforderungen nach Gaststättengeräuschkategorie II (statt der üblichen Kategorie I) nach sich zieht, muss der Mieter dies entsprechend im Mietvertrag sichern. Anderenfalls schuldet der Vermieter nur – aber auch immerhin - die üblichen Schallschutzmaßnahmen, OLG Saarbrücken, MietRB 2004, 262.

Wird das Mietobjekt als Fleischwarenverkaufsstelle vermietet, muss es bspw. den Bestimmungen der HackfleischVO entsprechen und mit einer Überdruckanlage ausgestattet sein, OLG Rostock NZM 2002, 701.

Der Vermieter hat also bei einer engen Zweckbestimmung grundsätzlich dafür zu sorgen, dass der Mieter die Mieträume auch entsprechend nutzen kann, Schmidt-Futterer/Eisenschmidt § 535 Rz. 204 m.w.N. Er trägt deshalb auch das Risiko der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Beschränkungen bzw. Erteilung entsprechender Genehmigungen, ders. ebd.

Schränkt der Vermieter das Nutzungsrecht des Mieters also ein, sollte er vorab insbesondere bauplanungs-, bauordnungs-, immissionsschutz- und gewerberechtliche Vorschriften sowie solche nach der Arbeitsstättenverordnung und zur Zweckentfremdung abprüfen.

3. Einholung von Genehmigungen

Dem Mieter kann auch formularvertraglich die Pflicht auferlegt werden, etwa erforderliche Genehmigungen für die Betriebsausübung einzuholen. Inwieweit dem Mieter auch das Risiko der Genehmigungserteilung auferlegt werden kann, ist eine Frage des Einzelfalls. Grundsätzlich kann der Vermieter die Genehmigungsrisiken aufgrund der baulichen Beschaffenheit des Mietobjektes nicht auf den Mieter abwälzen, BGH ZMR 1993, 320.

Geklärt werden sollte auch, welche Rechtsfolgen sich im Mietverhältnis ergeben, wenn eine erforderliche Genehmigung versagt wird. Hier sind durch die Rechtsprechung einer unangemessenen Belastung auch des gewerblichen Mieters aber enge Grenzen gesetzt.