



Michael Wilmsen

Rechtsanwalt

U N T E R N E H M E R K A N Z L E I

RECHT & STEUERN

Erich-Zeigner-Allee 69-73 . 04229 Leipzig

Tel. 0341 / 4774728 . Fax 0341 / 4772547 . E-Mail: kanzlei@ra-wilmsen.net

www.unternehmerkanzlei.net

23.03.2018 1/2

Mietrecht

Besonderheiten bei Gewerberäumen

Vielfach werden die Vorstellungen rund um das Thema Miete von den Erfahrungen aus der Wohnraummiete geprägt.

Im Gewerberaummietrecht gelten jedoch an einigen Stellen andere Regeln:

1. Der vertraglich vereinbarte Zweck legt nicht nur die zulässige Nutzungsart fest, sondern auch wann die Mietsache mangelhaft ist (wenn sie für den vereinbarten Zweck ungeeignet ist).
Die Festlegung eines genauen Mietzwecks ist daher bei der vertraglichen Ausgestaltung nicht zu vernachlässigen!
2. Die Miethöhe ist unterhalb von Sittenwidrigkeit und Wucher frei vereinbar. Die „Mietpreisbremse“ gilt nur bei Wohnraummiete.
Aber auch Mieterhöhungsmöglichkeiten können und müssen vereinbart sein, denn sind sie es nicht, ergeben sich solche – anders als bei der Wohnraummiete – auch nicht aus dem Gesetz!
3. Bei der Kalkulation ist die Höhe ebenfalls nicht begrenzt, ferner ergibt sich bei der Geschäftsraummiete auch kein Teilzahlungsrecht hinsichtlich dieser aus dem Gesetz.
4. Durch Vereinbarung können neben den Betriebskosten auch andere Kostenarten als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden (insb. Verwaltungskosten).
Auch gilt die Ausschlussfrist eines Jahres für Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung bei Geschäftsraummiete nicht.
5. Konkurrenzschutz, d.h. keine Vermietung an unmittelbare Konkurrenz des Mieters, kann und sollte ggf. vertraglich vereinbart werden.
6. Der Vermieter kann dem Mieter durch Vertrag zwingende Vorgaben zum Geschäftsbetrieb machen (z.B. bestimmte Öffnungszeiten, Beitritt zu einer Werbegemeinschaft etc.).

7. Soll ein Vertrag länger als ein Jahr laufen, muss er unbedingt schriftlich abgeschlossen werden, da er andernfalls ordentlich kündbar wäre!

Die Kündigung:

Da bei der Geschäftsraummiete Befristungen, Festlaufzeiten und Verlängerungsoptionen im Gegensatz zur Wohnraummiete nicht nur möglich, sondern sogar die Regel sind, ist schon bei Vertragsschluss auf die unter 7. genannte „Schriftformfalle“ zu achten.

Der Vermieter braucht überdies keinen Grund für eine ordentliche Kündigung, folglich hat der Mieter deswegen auch kein Widerspruchsrecht gegen die Kündigung!

Im Steuerrecht:

Nach § 4 Nr. 12a UStG ist auch die Geschäftsraummiete grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Der Vermieter kann bei der Geschäftsraummiete jedoch zur Umsatzsteuer optieren, was insbesondere bei Investitionen Vorteile im Rahmen eines Vorsteuerabzugs bringen kann.

Diese Option steht dem Vermieter aber nur offen, wenn der Mieter selbst lediglich umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt.

In gemischten Mietverhältnissen muss demnach umsatzsteuerlich, trotz der eigentlichen Einordnung als Geschäftsraummietvertrag, entsprechend der Nutzung aufgeteilt werden:

- für Räume, in welchen der Mieter laut Vereinbarung umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringt, kann der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren,
- für Räume, die laut Vereinbarung jedoch z.B. privat genutzt werden ist dies nicht möglich.

Dies hat gerade dann Auswirkungen, wenn von den Parteien eines gemischten Geschäftsraummietvertrages die einheitliche Vereinbarung „zzgl. Umsatzsteuer“ getroffen wurde.

Da diese beim Vermieter nur für Räume anfällt, für die er auch zur Umsatzsteuer optieren kann, darf er sie auch nur insoweit anteilig vom Mieter verlangen!