ALLGEMEINE RECHTSFRAGEN – R05

Stand: August 2025

Ihr Ansprechpartner
Ass. iur. Heike Cloß
E-Mail
heike.closs@saarland.ihk.de
Tel.
(0681) 9520-600
Fax
(0681) 9520-690

Gewerbliches Mietrecht

Als Gewerbemietvertrag wird jeder Mietvertrag bezeichnet, der keinen Wohnraum, sondern Geschäftsräume zum Gegenstand hat. Eine klare Abgrenzung zur Wohnraummiete ist notwendig, da die gesetzlichen Mieterschutzvorschriften nur für Wohnraummietverträge und nicht für Gewerbemietverträge gelten. So gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz noch die Vorschriften zur Vorgaben zur Mieterhöhung. Umso mehr kommt der Gestaltung des Geschäftsraummietvertrages besondere Bedeutung zu.

Miete oder Pacht?

Im Prinzip sind gewerbliche Mietverträge und Pachtverträge sehr ähnlich. Allerdings gibt es einen entscheidenden Unterschied. Bei der **Pacht** hat der Pächter das Recht zur **Fruchtziehung**.

Beispiel: *Bei einer verpachteten Obstwiese darf der Pächter diese nutzen, die Früchte ernten und nach eigenem Ermessen verwerten.*

Ein Pachtvertrag liegt damit in der Praxis vor, wenn die Räumlichkeiten für den bestimmten Betrieb baulich geeignet sowie entsprechend ausgestattet und eingerichtet sind, sodass diese sobald wie möglich zum Betrieb mit Gewinn benutzt werden können. Auf die Pacht ist das Mietrecht anwendbar, soweit keine spezielleren Vorschriften bestehen. Der typische Fall ist der Gaststättenpachtvertrag. Abweichend vom Mietrecht sind bei der Pacht insbesondere die **Kündigungsfristen,** das Recht zur Unterverpachtung, das Kündigungsrecht bei Tod des Pächters und die **Höhe der Entschädigung bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Pachtsache** geregelt.

Muss der Mietvertrag schriftlich abgefasst werden?

Ein Mietvertrag über Geschäftsräume ist grundsätzlich auch mündlich gültig. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen **längeren Zeitraum als ein Jahr** abgeschlossen werden, der **Textform (Vertrage ab dem 1.01.2025)**. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen. Das bedeutet, dass Mieter und Vermieter den Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs kündigen können.
Praxistipp: *Auch soweit eine Schriftform nicht notwendig ist, empfiehlt sich aus Beweisgründen auf jeden Fall der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages. Mündliche Zusagen sollten schriftlich bestätigt werden.*

Mietgegenstand

Im Vertrag sollte genau aufgeführt sein, welche Räume gemietet werden. Insbesondere sollten Abstell- und Lagerräume, Parkplätze, Freiflächen und Werbeflächen genau aufgeführt werden, um hier einen nachträglichen Streit zu vermeiden. Sinnvoll sind Zeichnungen und Pläne, die dem Vertrag beigefügt werden.

Inventar

Wird mit dem Geschäftsraum gleichzeitig auch Inventar (Regale, Geschirr, Dekorationsartikel) „mitgemietet“, so sollte dies ebenfalls stückzahlmäßig in den Vertrag aufgenommen werden. Deren Vorhandensein sollte vor Vertragsbeginn auf Vollständigkeit hin überprüft werden. Fehlen nämlich Inventarteile bei Beendigung des Mietverhältnisses, hat der Mieter diese zu ersetzten, wenn er den Verlust zu vertreten hat.

Praxistipp: *Bei Gaststättenpachtverträgen sollte eine genaue Liste sämtlicher Inventargegenstände erstellt und im Einzelnen überprüft werden.*

Parkplätze

Werden mit den Geschäftsräumen auch Parkplätze, sowohl für den Mieter als auch für die Kunden, angemietet, müssen diese auch in den Vertrag aufgenommen werden. Sie müssen dann dementsprechend gekennzeichnet oder so gesichert werden, dass eine ungestörte Nutzung möglich ist. Benutzt der Vermieter nach Vertragsschluss die Parkfläche unbefugt weiter, berechtigt dies den Mieter zu einer Minderung des Mietzinses.

Vertragszweck

Der Nutzungszweck der Räume sollte vertraglich genau festgelegt werden. Wichtig ist, dass das Objekt für den vorgesehenen Zweck **baulich tauglich** ist und den **behördlichen Auflagen entspricht**. Hier ist nicht nur an 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.
Wichtig*: Der Vermieter muss grundsätzlich dafür einstehen, dass diejenigen behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjekts für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlich sind. Eine formularmäßige Freizeichnungsklausel des Vermieters ist nach den Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam.*

Grundsätzlich ist der **Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht befugt,** an Stelle einer vereinbarten Wohnnutzung eine **gewerbliche Nutzung des Mietobjektes** vorzunehmen. Durch die Wohnnutzung wird aber eine begrenzte gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen, z.B. Anfertigung von Schreib- bzw. Übersetzungsarbeiten, Ausarbeitung von Softwareprogrammen auf einem Heimcomputer usw. Auch gelegentliche Geschäftsbesprechungen sind zulässig. Voraussetzung ist wie immer, dass der Vertragszweck nicht verändert wird, Mitbewohner durch Kundenverkehr bzw. Geräuschentwicklung nicht beeinträchtigt werden und keine Beschädigungsgefahr für das Mietobjekt besteht.

Praxistipp: *Nutzungsänderungen sind durch die Baubehörde zu genehmigen.*

Mietdauer

Den Parteien steht es frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Wenn schon von vornherein vorausgesehen werden kann, wie lange das Mietobjekt vom Mieter benötigt wird, ist die Vereinbarung einer **Festmietzeit** zweckmäßig. Bei einem befristeten Mietverhältnis wird mit Erreichen der Frist automatisch das Mietverhältnis beendet. Das Mietverhältnis kann dann grundsätzlich nur aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden.

Es besteht die Möglichkeit, eine **Verlängerungsklausel** zu vereinbaren, wonach sich das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus automatisch um eine bestimmte Zeitspanne verlängert, wenn nicht zum Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

Durch die Vereinbarung einer **Optionsklausel** haben Mieter und Vermieter die Möglichkeit, die vorgesehene Mietzeit durch einseitige Erklärung zu verlängern. Zieht keiner der Beteiligten die Option, endet der Vertrag durch Zeitablauf.

Kündigung

Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist bei der Geschäftsraummiete die fristgemäße Kündigung spätestens am **3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres**, d. h. erst **nach 6 Monaten zulässig (§ 580a Abs. 2 BGB)**. Die Parteien können jedoch abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können insbesondere von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren.

Vermieter und Mieter können sich in Form eines **Aufhebungsvertrages** einvernehmlich auf die Beendigung des Mietverhältnisses verständigen.

Praxistipp: *Es kann empfehlenswert sein, sich das Recht zur* ***Stellung eines Nachmieters*** *vertraglich zusichern zu lassen. In diesem Fall darf der Vermieter den Nachmieter nur ablehnen, wenn begründete Zweifel an dessen Persönlichkeit oder Finanzlage bestehen. Alternativ kann auch über eine* ***Untervermietung*** *verhandelt werden. Hierzu ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Er darf diese nicht ohne triftigen Grund verweigern, sonst steht dem Mieter ein Kündigungsrecht zu. Als triftiger Grund kommen nur persönliche Verhältnisse des Untermieters in Betracht, die das Mietverhältnis stören können (z. B. wenn dieser ein störendes Gewerbe ausüben möchte).*

Aus **wichtigem Grund** ist das Mietvertragsverhältnis für beide Parteien jederzeit kündbar. Was ein wichtiger Grund ist, sollte in den Vertrag aufgenommen werden. Als wichtiger Grund für eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrags gelten Umstände, die so schwerwiegend sind, dass einem Vertragsteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Im Gesetz genannt sind z. B. der vertragswidrige Gebrauch, schuldhafter Zahlungsverzug, sonstige erhebliche Vertragsverletzung, aber auch für den Mieter die Nichtgewährung des Gebrauchs des Mietobjekts oder Gesundheitsgefährdung bei Benutzung des Objektes.

Achtung: *Die* ***Beendigung einer gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten*** *stellen grundsätzlich* ***keinen wichtigen Grund*** *dar, das Mietverhältnis zu kündigen.*

Unter bestimmten Bedingungen stehen dem Mieter wie auch dem Vermieter gesetzliche **Sonderkündigungsrechte** zu, die auch bei befristeten Mietverträgen gelten. Zu den Sünderkündigungsgründen gehören unter anderem die folgenden:

- Tod des Mieters
- Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete, sofern im Vertrag die Untermiete nicht ausgeschlossen worden ist
- Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre, sofern nicht auf Lebenszeit geschlossen
- Modernisierungsmaßnahmen
- Eigenbedarf des Vermieters für gewerbliche Nutzung
- Zwangsversteigerung der Gewerberäume

Die Vertragsparteien können aber auch in individuelle Regelungen Sonderkündigungsrechte vereinbaren. Sinnvoll sind z. B. folgende Sonderkündigungsrechte:

- Insolvenz des Mieters
- Verlust der Betriebserlaubnis
- Betriebsaufgabe

Die Kündigung ist grundsätzlich formlos (z. B. auch mündlich) möglich. Eine bestimmte Form kann allerdings vereinbart werden und ist aus Beweisgründen auch sinnvoll.

Werbung

Werbung ist das A und O eines Gewerbebetriebs. Deshalb sollte auf jeden Fall in den Vertrag aufgenommen werden, dass an dem Gebäude eine Außenwerbung vorgenommen werden darf und eine entsprechende behördliche Genehmigung seitens der örtlichen Baubehörde vorliegt. Werbeanlagen sind nach der Landesbauordnung des Saarlandes so zu gestalten, dass Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das vorhandene Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.

Mietzins

Die Miethöhe kann bei Vertragsabschluss **zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart** werden. Diese Freiheit wird lediglich durch das allgemeine **Mietwucherverbot** begrenzt. Allerdings liegt die Grenze erst bei Miethöhen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigen. Die Vereinbarung der Miete erfolgt üblicherweise als:

- **Festmiete**
- **Staffelmiete**: Hier steigt die Miete in vereinbarten Abständen um einen vereinbarten Prozentsatz an.
- **Umsatzmiete**: Neben einem Teil, der als Grund- oder Mindestmiete vereinbart wird, macht ein fest vereinbarter Prozentsatz des Umsatzes die Miethöhe aus. Diese Variante ist bei Supermärkten verbreitet, für Apotheken ist es nicht erlaubt. Es ist dringend anzugeben, ob der Brutto- oder Netto-Umsatz als Maßstab gilt.
- **Indexmiete**

Worum handelt es sich bei einer Indexklausel?

Für die Anpassung des Mietzinses während der Laufzeit des Vertrages gibt es keine gesetzlichen Vorschriften. Dies bedeutet: **Wurde nichts** dergleichen **vereinbart,** kann der Vermieter den **Mietzins nicht** einfach **erhöhen.**

Bei langfristigen Mietverträgen ist der Vermieter daran interessiert, dass der Mietzins dem Geldwert angepasst wird. Neben der Vereinbarung einer Staffelmiete besteht auch die Möglichkeit, eine **sog. Indexklausel/Wertsicherungsklausel** zu vereinbaren. Eine Mietpreisanpassung wird dabei in der Regel vom dem vom Statistischen Bundes- oder Landesamt ermittelten Verbraucherpreisindex abhängig gemacht.

Achtung: *Die Vereinbarung einer automatischen Veränderung des Mietzinses ist bei einer Wertsicherungsklausel nur zulässig, wenn der Mietvertrag befristet mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren ohne Kündigungsrecht für beide Seiten geschlossen wird, der Vermieter für 10 Jahre auf sein Kündigungsrecht verzichtet, der Mieter berechtigt ist, die Vertragsdauer auf 10 Jahre zu verlängern oder der Vertrag auf Lebenszeit abgeschlossen wird. Es darf zudem keine Vertragspartei unangemessen benachteiligt werden.*

Was ist bei den Nebenkosten zu beachten?

Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes geregelt. Bei Verpflichtung der Übernahme der Nebenkosten durch den Mieter empfiehlt es sich, die Kosten im Mietvertrag im Einzelnen **gesondert aufzuführen** und **sorgfältig zu formulieren**. Sicherheit erreicht man nur, wenn alle Nebenkosten und ein **Verteilerschlüssel** zur Umlegung auf die einzelnen Mieter des Objekts aufgeführt sind. Hier ist insbesondere zu beachten, dass bei der Geschäftsraummiete alle Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden können, also auch Verwaltungskosten und Erbbauzinsen.

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.

Achtung: *Anders als bei einem Wohnraummietvertrag gibt es für gewerblich genutzte Räume keine Frist, bis zu der der Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellt und übersendet haben muss. Allerdings verjährt der Anspruchs des Vermieters nach den allgemeinen Verjährungsregeln, so dass er dem Mieter innerhalb von drei Jahren eine Abrechnung vorlegen muss.*

Vereinbarung einer Kaution?

Bei Geschäftsraummieten ist generell üblich, zwischen den Parteien eine **Kaution** zu vereinbaren. Eine Begrenzung der Höhe wie bei Wohnmietverträgen gibt es nicht. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Kaution getrennt von seinem eigenen Vermögen anzulegen. Deshalb sollten unbedingt eine **Treuhandvereinbarung**, die den Vermieter verpflichtet, die Kaution von seinem Vermögen getrennt anzulegen, getroffen werden. Ansonsten ist die Kaution bei einer Insolvenz des Vermieters nicht geschützt und fließt in die Insolvenzmasse. Ebenso sollte die **Verzinsung** der Kaution ausdrücklich vereinbart werden.

Mängel der Mietsache: Wer zahlt?

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach 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 dem Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht.

Eine nur **unerhebliche Beeinträchtigung** berechtigt **nicht** zur **Mietzinsminderung. Kennt der** Mieter **bei Vertragsschluss** den Mangel der Mietsache oder hätte er ihn kennen müssen, stehen ihm die Minderungsrechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Minderung nur geltend machen, wenn er sich **seine Rechte bei der Annahme vorbehält.** Der Mangel muss **unverzüglich anzeigt** werden. Ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, kann der Mieter diesen Mangel **selbst beseitigen** und **Aufwendungsersatz** verlangen. **Fristlose Kündigung** ist möglich, wenn der Vermieter die Mietsache nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt, wieder entzieht und Mängel in angemessener Frist nicht beseitigt.

Praxistipp: *Zur Frage, in welchen Fällen das Vorliegen eines Mangels bejaht bzw. verneint und in welcher Höhe die Miete gegebenenfalls gemindert werden kann, besteht eine umfangreiche Rechtsprechung. Vor einer Minderung der Miete ist dringend zu empfehlen, sich im Einzelfall beraten zu lassen!*

Beide Parteien können vertraglich das **Mietminderungsrecht ausschließen**. Das bedeutet, dass der Mieter den Mietzins nicht einseitig mindern kann, auch wenn nach seiner Auffassung der Mietgegenstand Mängel aufweist. Der Mieter muss die Mietminderung dann erst vor Gericht einklagen.

Außer einem Mietminderungsrecht besteht für den Mieter einer fehlerhaften Sache die Möglichkeit, **Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung** zu verlangen, wenn ein Fehler bereits bei Abschluss des Vertrages 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 Verzuges des Vermieters kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen.

Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Mietobjekts: wer haftet?

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. Grundsätzlich kann der Vermieter alle Kosten aus Reparaturen und Renovierungen auf den Mieter übertragen. Da der Mieter versuchen wird, diese Kosten einzuschränken, empfiehlt es sich, entsprechende Regelungen in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die sogenannten **Schönheitsreparaturen** gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig. Allerdings muss genau formuliert werden, welche Arbeiten gemeint sind. Auch die Klausel, die Räume bei Auszug renoviert zu übergeben, ist unabhängig vom Zustand bei Einzug erlaubt.

Praxistipp: *Aus Beweiszwecken sollte bereits bei Übergabe der Räume ein Protokoll angefertigt werden, insbesondere wenn die Räume in nicht vertragsgemäßen Zustand übergeben werden. Die vorbehaltslose Übernahme kann ansonsten als Billigung gedeutet werden.*

Rückgabe des Mietobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Häufig wird vereinbart, dass die Mieträume bei Beendigung der Miet-zeit **besenrein** und **mit sämtlichen Schlüsseln** zurückzugeben sind. Ob der Mieter noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume haben soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die **Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen** oder deren Verbleiben 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. Eine Vereinbarung, in der der Mieter sich verpflichtet, sowohl Schönheitsreparaturen in festgeschriebenen Abständen **als auch** in jedem Falle eine **Endrenovierung** durchzuführen, ist **unwirksam**. Ebenfalls unzulässig ist eine Klausel, bei der der Vermieter bei einem unrenovierten Gewerberaum die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen auf den Mieter abwälzt, ohne dass er einen Ausgleich bekommt. Der Mieter darf **nur** zu **Renovierungen** verpflichtet werden, die **während** seiner eigenen **Vertragslaufzeit** angefallen sind.

Tipp: *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.

Ein **Muster für einen gewerblichen Mietvertrag** finden sie hier.

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.