

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Geschäftsraummiete / Vertragsgestaltung

- unter Berücksichtigung der COVID-19-
Pandemie

mit Übersichten, Beispielen Tipps,
Mustervertrag

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

- 1. Rechtsquellen des Mietrechts und Mietvertragstypen**
- 2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung**
- 3. Form des Mietvertrags**
- 4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag**
- 5. Geschäftsraummiete, Beispiele für Inhalte**
- 6. Zusammenfassung**

Einleitung

Einleitung

Vertragsgestaltung ist aus Vermietersicht notwendig, da das Mietrecht ein Mieterschutzrecht ist.

- Gestaltungsbedarf liegt auf Vermieterseite
- es gibt keine „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Mietverträge
- es gibt vermierterfreundliche Verträge
- Vorsicht vor dem „Einheitsmietvertrag“

Es gibt auch immer wieder neuen Regelungsbedarf durch Gesetzesänderungen und neue Situationen. Jüngstes Beispiel ist die COVID-19-Pandemie und die damit im Zusammenhang stehenden Rechtsfragen.

- 1. Rechtsquellen des Mietrechts und Mietvertragstypen**
- 2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung**
- 3. Form des Mietvertrags**
- 4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag**
- 5. Geschäftsraummiete, Beispiele für Inhalte**
- 6. Zusammenfassung**

Mietvertragstypen

Definition Miete

Eine Vertragspartei (Vermieter) ist verpflichtet der anderen Vertragspartei (Mieter), den Gebrauch der Mietsache zu gewähren, § 535 Abs.1 Satz 1 BGB, diese in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Die andere Vertragspartei (Mieter) ist verpflichtet, ein Entgelt zu zahlen, die vereinbarte Miete, § 535 Abs. 2 BGB.

Das Mietverhältnis wird durch einen Mietvertrag, einem schuldrechtlichen, entgeltlichen Gebrauchsüberlassungsvertrag, einen gegenseitigen Vertrag i.S.v. §§ 320 ff BGB, begründet. Es handelt sich dabei um eine Gebrauchsüberlassung für einen mehr oder minder langen Zeitraum, damit um ein Dauerschuldverhältnis.

Rechtsquellen des Mietrechts/Mietvertragstypen

Übersicht Arten von Mietverträgen			
Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Wohnraummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentliches Bestandteil eines Grundstücks.	Wohnzweck: Befriedigung der Wohnbedürfnisse maßgeblich ist Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung. Überlassung von Räumen zur Weitervermietung / Überlassung an Dritte: keine Wohnraummiete	§§ 535 – 548 BGB §§ 549 – 577a BGB
Geschäftsraummiete	Raum: wie oben	Geschäftlicher Zweck insbesondere gewerbliche bzw. freiberufliche Zwecke; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580a Abs.2 u.4 BGB
Raummiete	Raum: wie oben	Sonstiger Zweck, d.h., kein wohn- oder geschäftlicher Zweck	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580 Abs. 1 BGB
Grundstücksmiete	Grundstück: Abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist		§§ 535 – 548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 u. 4 BGB
Mischmietverhältnis	Raum: wie oben	Verschiedene Nutzungszwecke, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung ist	Falls trennbar vermietet, gelten die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, Anwendung der Vorschriften der überwiegenden Nutzungsart.

Mischmietverhältnisse

Im Grundsatz ist bei Fehlen vorrangiger vertraglichen Vereinbarungen davon auszugehen, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis auch einer einheitlichen rechtlichen Beurteilung unterliegt.

Primär ist dabei auf den Parteiwillen abzustellen, d.h. wie der Mieter die Räume nutzen soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt, sog. „Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie“, hat.

CHECKLISTE:

- Parteiwille:
Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert?
Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle etc.)
- Nutzung:
Gewichtung der Nutzungszwecke, Mietwert, Flächenanteile
- Zweifelsfall:
Geltung Wohnraummietrecht

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Mietvertragstypen
2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung
3. Form des Mietvertrags
4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag
5. Geschäftsraummiete, Beispiele für Inhalte
6. Zusammenfassung

Auskünfte in der Vertragsanbahnung

Auskünfte in der Vertragsanbahnung

Möglichkeiten für die Vorfeldprüfung:

- Klärung Mieteridentität
- Einholung Mieterselbstauskunft
- Einholung Mieter Schufa-Auskunft
- Einholung Bankauskunft
- Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis
- Sonstige Möglichkeiten

Energieausweis nach GEG (Gebäude- energiegesetz)

Auskünfte in der Vertragsanbahnung

Energieausweis nach GEG (Gebäudeenergiegesetz)

Unter das Stichwort „Produktinformation“ kann auch der Energieausweis eingeordnet werden, der einen Überblick über die energetische Qualität des Gebäudes geben soll. Dies war nach der Altfassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bislang nur für Neubauten zwingend. Die Neuregelung der EnEV weitete die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises auch auf den Altbestand aus. Das GEG übernimmt die Regelung in § 79 GEG bis § 88 GEG, wobei einige Modifikationen vorgenommen wurden.

Sinn und Zweck des Energieausweises ist es, Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes zu liefern. Bauherrn, Käufer, Mieter und Leasingnehmer sollen sich ein Bild über die energetische Qualität des Gebäudes machen können. Damit soll mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt geschaffen und zusätzliche „Anreize“ gegeben werden, insbesondere die beim Altbestand vorhandenen erheblichen Energiesparpotentiale zu nutzen und zu realisieren.

HINWEIS:

Der Vermieter sollte vorsorglich im Vertrag klarstellen, dass sowohl der Energieausweis als auch die Pflichtangaben nach § 87 GEG weder eine zugesicherte Eigenschaft, noch eine vertragliche Beschaffenheit darstellen. Die Vorlage des Energieausweises bzw. die Angaben in der Immobilienanzeige dienen lediglich der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten.

1. Rechtsquellen des Mietrechts und Mietvertragstypen
2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung
3. Form des Mietvertrags
4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag
5. Geschäftsraummiete, Beispiele für Inhalte
6. Zusammenfassung

Form des Mietvertrags

Grundsatz

Form des Mietvertrags

Der Mietvertrag bedarf für seine Wirksamkeit grundsätzlich keiner besonderen Form.

Er kann sogar durch konkludente (schlüssige) Handlung zu Stande kommen. Entscheidend ist allein die Überlassung einer Sache, die Entgegennahme des Entgelts für die Überlassung und eine Einigung über den Zeitpunkt des Beginns.

Form des Mietvertrags

Wichtige Formerfordernisse im Mietrecht		
Gesetzliche Schriftform § 126 BGB	Vereinbarte Schriftform § 127 BGB	Notarielle Beurkundung § 128 BGB
<p>D. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schriftlich erstellte Urkunde - die den wesentlichen Inhalt des Geschäfts enthält - Unterschrift des Ausstellers 	<p>Es reicht sogar die telekommunikative Übermittlung, also z. B. Telefax, oder E-Mail.</p>	<p>Die notarielle Urkunde kann durch einen gerichtlichen Vergleich § 127 a BGB ersetzt werden.</p>
<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 550 BGB Form des Mietvertrages - § 568 Abs. 1 BGB Form der Kündigung 	<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schriftformklausel im Vertrag - Vereinbarung der Schriftform für Kündigung bei Geschäftsraummiete 	<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 311 b Abs. 1 BGB: Vertrag über Grundstück
<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft nichtig, § 125 S. 1 BGB <p><u>Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, kündbar § 550 S. 1 BGB 	<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft im Zweifel nichtig. § 125 S. 2 BGB 	<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft nichtig, § 125 S. 1 BGB <p><u>Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Heilung bei Auflassung und Eintragung im Grundbuch, § 311 b Abs. 1 S. 1 BGB