

Änderung der Grundmiethöhe im Gewerberaummietrecht

In der Geschäftsraummiete bestehen keine gesetzlichen Vorgaben für die Durchführung einer Mieterhöhung. Dies ist nicht erforderlich, da der Geschäftsraumvermieter das Mietverhältnis ohne Berücksichtigung der besonderen gesetzlichen Schutzmechanismen des Wohnraummietrechts kündigen kann.

Eine solche Kündigung ist auch zulässig, wenn diese allein dem Zweck der Erhöhung der Miete dient. Dies ist bei einem langfristig vereinbarten Gewerberaummietvertrag aber nicht möglich. Ohne Vereinbarung einer Mieterhöhungsregelung hat der Vermieter nahezu keine Möglichkeiten, die Miete anzupassen.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S, stellt die vertraglichen Möglichkeiten einer Mieterhöhung vor.

Staffelmiete

Die Vereinbarung einer Staffelmiete ist in der Geschäftsraummiete üblich und nicht an die Einschränkungen des nur das Wohnraummietverhältnis betreffenden § 557 BGB gebunden. Die Miete muss also nicht für einen Mindestzeitraum von einem Jahr unverändert bleiben und es existiert keine Höchstdauer für eine Staffelmietvereinbarung. Um Streitigkeiten zu vermeiden, muss die Staffelmietvereinbarung klar formuliert sein.

Gleitklausel

Die neben der Staffelmietvereinbarung wohl gebräuchlichste Vereinbarung zur laufenden Mieterhöhung ist die Vereinbarung einer Gleitklausel, auch Wertsicherungsklausel genannt.

Nach dieser erhöht sich die Miete, wenn ein bestimmter Wertmaßstab, in der Regel ein ausgewählter Lebenshaltungskostenindex, sich verändert. Meist erfolgt die Anpassung der Miethöhe dann automatisch, allerdings kann die Erhöhung auch von einem entsprechenden Aufforderungsschreiben des Vermieters abhängig gemacht werden.

Als genehmigt gelten nach § 4 PrKV Gleitklauseln in Mietverträgen, wenn die Entwicklung der Miete an die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder von einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder an die von dem Statistischen Amt der Europäischen Union ermittelten Verbraucherindizes gekoppelt wird und zumindest der Vermieter mindestens zehn Jahre an den Vertrag gebunden ist (durch Vertragslaufzeit oder Optionsrechte des Mieters).

Die Koppelung der Miete an den Index muss in beide Richtungen erfolgen. Eine Klausel darf nicht nur eine Erhöhung der Miete vorsehen, sondern muss bei einem Indexrückgang auch eine Reduzierung der Miete regeln. Außerdem muss die Koppelung im Verhältnis zum Preisanstieg erfolgen.

Leistungsvorbehalt

Bei der Vereinbarung eines Leistungsvorbehaltes wird gegenüber einer Staffelmietvereinbarung das Risiko einer Ablösung der

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Miete von den Marktverhältnissen und gegenüber einer Gleitklausel das Risiko der Genehmigung derselben vermieden. Bei einem Leistungsvorbehalt wird die Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse einer bestimmten Bezugsgröße oder aber der Ablauf einer bestimmten Zeit zum Anlass einer Änderung der Miete gemacht. Es erfolgt keine automatische Änderung der Miethöhe.

Spannungsklausel

Spannungsklauseln unterscheiden sich von den Gleitklauseln dadurch, dass die Veränderung anhand des Vergleichs mit gleichwertigen Leistungen erfolgt, zum Beispiel anhand der Entwicklung der Miete eines anderen Geschäftsraummietvertrages oder der Entwicklung der Miete preisgebundenen Wohnraumes.

Umsatzmiete

Durch Individualvereinbarung kann eine Umsatzmiete vereinbart werden. Ob auch formularvertraglich die Vereinbarung einer Umsatzmiete zulässig ist, ist umstritten. Die Vereinbarung einer Umsatzmiete verpflichtet den Mieter, über die Umsätze abzurechnen und dem Vermieter Einblick in die Geschäftsbücher zu gewähren.

Schiedsgutachterklausel

Letztlich können die Parteien vereinbaren, dass bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Miete durch einen Schiedsgutachter neu bestimmt wird. Gerade das Gewerberaummietrecht ist voller juristischer Gestaltungsmöglichkeiten.

Insoweit gilt: Nur wer Zusammenhänge erkennt, kann Strukturen schaffen.