

Untermietvertrag (Gewerberaum)

Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den Janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

Frage 1: Soll im Mietobjekt vorhandenes Inventar mit untervermietet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Beabsichtigt der Hauptmieter, eigenes Inventar während der Dauer des Untermietverhältnisses im Gewerberaum zu belassen, sollte dieses im Vertrag benannt werden. Dies dient zum einen der Vorbeugung von Streit über die Eigentumsverhältnisse bei der Beendigung des Untermietvertrages. Zum anderen kann die Überlassung von Einrichtungsgegenständen auch eine erhöhte Miete rechtfertigen.

Um die Mietfläche genau und zweifelsfrei festzulegen, sollten die Vertragsparteien dem Mietvertrag einen Lageplan, in dem die untervermieteten Räumlichkeiten rot umrandet sind, in Anlage beifügen.

Geben Sie Namen und Anschrift des Vermieters ein, von dem der Hauptmieter den Gewerberaum gemietet hat.

Geben Sie die Adresse des Mietobjekts ein (Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Geschoss):

Geben Sie die Gesamtmietfläche ein. Quadratmeter (ca.):

Zählen Sie das Inventar auf, das mit untervermietet werden soll.

Zu welchem Zweck soll das Mietobjekt genutzt werden (z.B.: Betrieb eines Geschäftes/einer Gaststätte/einer Arztpraxis)?

Wie viele Schlüssel werden dem Untermieter übergeben? Anzahl:

Frage 2: Sind die Einnahmen aus der Untervermietung umsatzsteuerpflichtig?

Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n**

Das Verhältnis von Steuer- und Mietrecht ist in Teilen kompliziert. Grundsätzlich gilt: Vermieter von Haus- und Grundbesitz sind zwar Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes; die entsprechenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind aber von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12a UStG). Der Gesetzgeber hat dem Vermieter allerdings im Bereich der gewerblichen Miete die Möglichkeit eingeräumt, von dieser grundsätzlichen Wertung abzurücken, also freiwillig auf die Steuerbefreiung zu verzichten (§ 9 Abs. 1 UStG). Diese Grundsätze gelten auch für das Verhältnis zwischen Haupt- und Untermieter.

Der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist jedoch nur möglich, wenn der Untermieter seinerseits umsatzsteuerpflichtig ist. Die Option gilt also nicht, wenn der Vorsteuerabzug beim Untermieter ausgeschlossen ist. Das ist etwa bei folgenden Untermietern der Fall: Ärzte, Zahnärzte, Versicherungsagenturen, Bankfilialen, gesetzliche Krankenkassen.

Ob es letztlich sinnvoll ist, eine entsprechende Option auszuüben, hängt von der konkreten steuerlichen Gesamtsituation des Hauptmieters ab. Das sollte mit einem Steuerberater geklärt werden.

Wichtig: Ist ein Verzicht auf die Steuerbefreiung gewollt und möglich, muss mit dem Untermieter ausdrücklich vereinbart werden, dass zusätzlich zur Miete Umsatzsteuer bezahlt wird. Enthält der Vertrag keine entsprechende Regelung, muss die Umsatzsteuer auch nicht gezahlt werden.

Frage 3: Sollen die Betriebskosten pauschal entrichtet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit **j a**

In der Regel besteht die Miete nicht allein aus dem reinen Entgelt für die Überlassung des Gewerberaumes. Meist muss der Untermieter zusätzlich die laufenden, regelmäßig wiederkehrenden Kosten, die sog. Betriebskosten tragen. Dazu gehören nach § 2 Betriebskostenverordnung u.A. Kosten für die Treppenhausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Müllschlucker, Wartung des Aufzugs, Heiz- und Warmwasserkosten, Hauswart, Beleuchtung sowie Sach- und Haftpflichtversicherungen. Betriebskosten werden nur geschuldet, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart wird.

Da eine Aufteilung der Betriebskosten auf den Hauptmieter einerseits und den Untermieter andererseits schwierig und oft nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, bietet es sich an, eine Betriebskostenpauschale zu vereinbaren. Machen die Parteien von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss keine Betriebskostenabrechnung erfolgen. Vielmehr trägt der Hauptmieter das Risiko der Kostendeckung: Selbst wenn die Betriebskosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, muss der Untermieter keine Nachzahlungen leisten. Allerdings kann der Untermieter auch keine Rückzahlung verlangen, wenn die gezahlte Pauschale den tatsächlichen Verbrauch übersteigt. Erhöht werden können Betriebskostenpauschalen nur, wenn der Mietvertrag einen entsprechenden Vorbehalt enthält.

Ist der Hauptmieter vorsteuerabzugsberechtigt, so kann er auch für die Betriebskosten Umsatzsteuer geltend machen, wenn dies vertraglich entsprechend fixiert ist.

Wie hoch soll die monatliche Miete (ohne Betriebskosten) sein? EUR:

Geben Sie die Höhe der monatlichen Betriebskostenpauschale ein. EUR:

Frage 4: Soll die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit **j a**

Im Mietvertrag kann schriftlich vereinbart werden, dass die Miete dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst wird (sog. Wertsicherungsklausel/Indexmiete). Bei der Indexmiete erhöht sich die Miete nicht automatisch dadurch, dass der Verbraucherpreisindex sich ändert. Vielmehr muss die Mieterhöhung wegen Indexmiete vom Vermieter an den Mieter schriftlich erklärt werden. Der Vermieter hat die Pflicht, den alten und den aktuellen Index anzugeben, die Differenz als Prozentzahl der Mieterhöhung zu Grunde zulegen und die Erhöhung bzw. die neue Miete als Geldbetrag dem Mieter mitzuteilen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Wichtiger Hinweis:

Die Klausel zur Indexmiete bedurfte bisher der behördlichen Genehmigung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Das Genehmigungsverfahren besteht nicht mehr. Seit dem 14. September 2007 gilt das **Preisklauselgesetz**. Hiernach ist eine Vereinbarung der Indexmiete nur wirksam, wenn der Mietvertrag eine **Laufzeit von mindestens 10 Jahren** hat.

Bitte beantworten Sie daher diese Frage mit "nein", falls das Mietverhältnis nicht eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren hat oder wenn Sie keine Indexmiete vereinbaren wollen. Sie haben dann die Möglichkeit, eine sog. **Staffelmiete** zu vereinbaren.

Geben Sie die Bankverbindung ein, auf die die Miete und sonstige Kosten zu überweisen sind (z.B. "Kontoinhaber Franz Mustermann, Musterbank, BLZ 100 100 00, Kontonummer 123456789").

Frage 5: Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n**

Ein unbefristetes Untermietverhältnis endet erst dann, wenn es durch Kündigung oder Aufhebungsvereinbarung beendet wird, nicht aber automatisch dann, wenn das Hauptmietverhältnis endet, da beide Mietverhältnisse voneinander unabhängig sind. Wenn ein Untermietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird, kann der Untermietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Untermietzeit grundsätzlich nicht ordentlich gekündigt werden. Es muss dann darauf geachtet werden, dass auch das Hauptmietverhältnis für diesen Zeitraum Bestand hat.

Der Vermieter kann im Falle der Kündigung des Hauptmietvertrages vom Untermieter die Räumung des Gewerberaumes verlangen. Verlangt der Vermieter den untervermieteten Gewerberaum

heraus, dann wird der Hauptmieter dem Untermieter gegenüber schadensersatzpflichtig, wenn der Untermietvertrag zu diesem Zeitpunkt noch nicht beendet ist.

Die Vereinbarung einer fixen Vertragsdauer ist bei der Vermietung bzw. Untervermietung von Gewerberäumen der Regelfall, denn oftmals hat der Hauptmieter ein Interesse daran seinen vorangegangenen Investitionsaufwand durch eine gewisse Vertragslaufzeit abzusichern. Ebenso ist der langfristige Bestandsschutz des Geschäftsraummietvertrages für den Untermieter regelmäßig wichtig, um seine wirtschaftliche Existenz abzusichern. Dieselbe Funktion erfüllt der zeitliche Ausschluss einer ordentlichen Kündigung, der bis zu vier Jahren möglich ist.

Frage 6: Sollen die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Für unbefristete Gewerberaummietverträge sieht das Gesetz folgende Kündigungsfrist vor: Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres erklärt werden. Es kann also nur zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember gekündigt werden; die Kündigungsfrist beträgt rund sechs Monate. Dieselbe Kündigungsfrist gilt auch für Untermietverhältnisse.

Grundsätzlich können die Parteien jedoch abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können insbesondere von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren. In Formularmietverträgen allerdings ist eine Verkürzung der Kündigungsfrist zu Lasten des Untermieters unwirksam. Der Beendigungszeitpunkt für das Vertragsverhältnis kann ebenfalls abweichend vom Monatsende vereinbart werden, z.B. zum 15., 20. oder jedem beliebigen Zeitpunkt eines Monats.

Geben Sie den Beginn des Untermietverhältnisses ein. Datum:

Welche Risiken sind vom Hauptmieter auf eigene Kosten zu versichern (z.B. Feuer, Wasser, Sturm, Grundstücks- und Gebäudehaftpflicht)?

Welche Risiken sind vom Untermieter auf eigene Kosten zu versichern (z.B. Schlüsselverlust, Betriebsunterbrechung, Haftpflicht, Glasbruch)?

Frage 7: Soll der Mieter eine Barkaution hinterlegen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Ob eine Kaution zu zahlen ist, können die Vertragsparteien selbst bestimmen. Für den Hauptmieter besteht grundsätzlich – je nach der Dauer des Untermietverhältnisses – im Verhältnis zum Untermieter ein ähnliches Sicherheitsbedürfnis wie im Verhältnis des Vermieters zum Hauptmieter. Wenn es sich um eine nur vorübergehende, kurzfristige Untervermietung handelt, wird im Zweifel eine Kaution nicht interessengerecht sein.

Anders als bei Wohnraummietverhältnissen kann im Falle von Geschäftsraummieten eine Kaution vereinbart werden, die die Summe von drei Monatsmieten übersteigt.

Die Kautions kann alternativ in bar zu erbringen sein, oder es kann eine entsprechende Bankbürgschaft verlangt werden. Entscheiden Sie sich für die Bareinlage, so ist der Hauptmieter nach der entsprechenden Klausel verpflichtet, die Kautionssumme getrennt von seinem Vermögen zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Wie hoch soll die Kautions sein? EUR:

Geben Sie ein, wie viele Monate nach Auszug die Kautions spätestens zurückgezahlt werden muss. Anzahl der Monate:

Frage 8: Soll eine Regelung über weitere Untervermietungen getroffen werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Grundsätzlich ist eine weitere Untervermietung durch den Untermieter – sozusagen eine Unteruntervermietung – denkbar. Dazu ist nach der gesetzlichen Regelung die Zustimmung des Hauptmieters erfordert.

Frage 9: Soll die Nachmieterstellung gesondert geregelt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Möchte der Untermieter das Mietobjekt vorzeitig räumen, stellt sich häufig die Frage, ob eine Nachmieterstellung in Betracht kommt. Grundsätzlich gilt: Beide Parteien sind bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer bzw. bis zum Ende der Kündigungsfrist an den Vertrag gebunden. Der Hauptmieter ist also in der Regel nicht verpflichtet, einen vom Untermieter vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren. Ein Recht auf Nachmieterstellung kann jedoch vertraglich festgeschrieben werden, zumindest für den Fall, dass der Nachmieter zum Eintritt in das bestehende Untermietverhältnis bereit ist.

Ohne eine ausdrückliche Regelung gilt: Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben hat der Untermieter nur in Ausnahmefällen einen Anspruch auf Nachmieterstellung, wenn

– eine Interessenabwägung ergibt, dass der Untermieter ein schutzwürdiges Interesse an der vorzeitigen Vertragsauflösung hat, das das Interesse des Hauptmieters an der Vertragsfortsetzung deutlich übersteigt (in Ausnahmesituationen anzunehmen bei echter wirtschaftlicher oder persönlicher Notlage des Untermieters),

– der Untermieter diese Umstände nicht selbst verursacht hat und

– der Vertrag mit dem Nachmieter für den Hauptmieter zumutbar ist.

Frage 10: Soll der Untermieter weitere Verkehrssicherungspflichten tragen?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Nach der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht muss der Vermieter als Eigentümer eines Gebäudes die erforderlichen und zumutbaren Sicherheitsmaßnahmen treffen, um vorhersehbare Gefahren und Schäden von denjenigen, die in dem Gebäude ein- und ausgehen, abzuwenden. Dazu gehört z.B. die Pflicht, die Eingänge zum Haus sowie das Treppenhaus zugänglich zu halten,

zu reinigen und mit ausreichender Beleuchtung zu versehen.

Für seinen eigenen Mietbereich, also seine Geschäftsräume und ggfs. weitere mitgemietete Räume wie z.B. einen Kellerraum, eine Garage, etc. trägt der Mieter die Verkehrssicherungspflicht. Das bedeutet, er muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, damit von seinem Mietobjekt keine Gefahren für Dritte ausgehen oder Schäden verursacht werden (z.B. durch einen Brand aufgrund Nichtausschalten des Herdes, etc.). Dies gilt ebenfalls für den Untermieter.

Der Vermieter kann seine Verkehrssicherungspflicht an den allgemeinen Verkehrs- und Funktionsflächen des Gebäudes teilweise auf den Mieter abwälzen, so die Räum- und Streupflicht und die Reinigung des Treppenhauses. Dazu muss eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag selbst oder in der Hausordnung getroffen werden. Die Hausordnung muss dazu ausdrücklich Inhalt des Mietvertrages, d.h. Bestandteil desselben und ebenfalls mit unterschrieben werden. Eine reine Bezugnahme ist nicht ausreichend. Wurden Verkehrssicherungspflichten auf den Mieter übertragen, kann er diese auf dieselbe Art und Weise auf einen Untermieter abwälzen.

Ein schuldhaftes, d.h. vorsätzliches oder fahrlässiges Verletzen auch der übernommenen Verkehrssicherungspflichten begründet Schadenersatzansprüche des Geschädigten.

Frage 11: Soll für Schönheitsreparaturen der Hauptmietvertrag maßgebend sein?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Grundsätzlich hat der jeweilige Vermieter (hier also der Hauptmieter) die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und ist damit auch zur Vornahme der sog. Schönheitsreparaturen verpflichtet. Schönheitsreparaturen korrigieren alle normalen Abnutzungen des Gewerberaums, die durch ordnungsgemäßen Gebrauch entstehen (Beispiele: Streichen und Tapezieren der Wände, Streichen der Heizkörper und der Fenster).

Hat der Vermieter im Verhältnis zum Hauptmieter die Schönheitsreparaturen vertraglich an diesen übertragen, so kann der Hauptmieter diese Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen an den Untermieter weitergeben. Ist eine solche Regelung gewünscht, verweist die entsprechende Klausel auf den Hauptmietvertrag; in diesem Fall ist die Regelung des Hauptmietvertrages wortwörtlich zu übernehmen.

Frage 12: Soll der Untermieter die Schönheitsreparaturen übernehmen?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Ist eine Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Untermieter gewünscht, ohne dass auf den bestehenden Hauptmietvertrag verwiesen wird, ist auch der Zeitpunkt der Fälligkeit der Vornahme zu regeln.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Schönheitsreparaturklauseln mit einem starren Fristenplan bezüglich der Renovierungsfristen auch bei Gewerberäumen unwirksam sind, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Daher muss bei der Fälligkeit der Schönheitsreparaturen der konkrete Abnutzungsgrad der Gewerberäume berücksichtigt werden.

Welche Renovierungsfrist für Schönheitsreparaturen grundsätzlich vereinbart wird, hängt davon ab, wie stark die Geschäftsräume beansprucht werden, d.h. wie hoch der Grad der Abnutzung ist. Grundsätzlich sollte man sich an der Rechtsprechung orientieren, die von einer Regelfrist von 3 Jahren (für intensiv genutzte Räume) bis zu 7 Jahren (für weniger beanspruchte Räume) ausgeht. Die Frist sollte jedoch nicht unangemessen kurz sein, denn dann besteht die Gefahr, dass die

gesamte Klausel zur Schönheitsreparatur unwirksam wird.

Frage 13: Soll der Untermieter für die Instandhaltung der Mietsache aufkommen?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache für den gewöhnlichen bzw. vertraglich vereinbarten Gebrauch ist grundsätzlich Aufgabe des jeweiligen Vermieters (hier also des Hauptmieters). Neben den Schönheitsreparaturen kann bei der Gewerberaummiete jedoch auch die Instandsetzung bzw. -haltung vertraglich auf den Mieter übertragen werden.

Die entsprechende Klausel fasst darunter: Reparaturen und Erneuerungen an technischen Einrichtungen (z.B. Rollläden nebst Zubehör, Markisen, Licht- und Klingelanlagen, Schlössern), Installationen (z.B. Wasserhähnen, Klosettspülern, Wasch- und Spülbecken einschließlich der Zu- und Ableitungen zu Hauptsträngen der Ver- und Entsorgungsanlagen), Öfen, Herden, Gas- und Elektrogeräten, Duscheinrichtungen, Warmwasserbereitern, Heizungs- und sonstigen Einrichtungen. Sie begrenzt jedoch die Haftung des Mieters nach den allgemein für zulässig erachteten Maßstäben.

Hat der Vermieter im Verhältnis zum Hauptmieter die Schönheitsreparaturen vertraglich an diesen übertragen, so kann der Hauptmieter diese Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen an den Untermieter weitergeben.

Frage 14: Soll der Konkurrenzschutz ausgeschlossen werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Grundsätzlich genießt der gewerbliche Mieter und demnach auch der Untermieter einen sog. Konkurrenzschutz, der den Vermieter bzw. Hauptmieter verpflichtet, ihn vor künftiger Konkurrenz zu schützen. Diese Schutzverpflichtung ist bei der Untervermietung nur einschlägig, wenn der Hauptmieter mehrere Gewerberäume im selben Objekt bzw. auf dem selben Grundstück oder in einem Mietobjekt in unmittelbarer Nachbarschaft an Konkurrenten vermietet. Der Konkurrenzschutz kann allerdings vertraglich ausgeschlossen werden.

Frage 15: Soll eine Betriebspflicht vereinbart werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Betriebspflicht meint die Pflicht des Untermieters, die Mieträume während bestimmter oder bestimmbarer Öffnungszeiten zu dem vertraglich festgelegten Gebrauchszweck offen zu halten und/oder die vertraglich vereinbarte Tätigkeit zu betreiben. Aus dem Gesetz selbst ergibt sich diese Verpflichtung des Untermieters nicht, sie kann jedoch vertraglich festgeschrieben werden, etwa um einen Leerstand der Mieträume zu verhindern. Die Betriebspflicht kann unterschiedlich ausgestaltet werden: Vereinbart werden können bestimmte Öffnungszeiten, Dekorationspflichten, feste Beleuchtungszeiten o.ä.

Ohne eine gesonderte Vereinbarung einer Betriebspflicht ist der Untermieter zwar zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache berechtigt, nicht aber verpflichtet. Er kann sein Geschäft also etwa nur zu sehr eingeschränkten Zeiten öffnen. Dies dürfte immer dann problematisch sein, wenn es sich um ein Geschäft handelt, das in einen Verbund (z.B. Einkaufszentrum) eingegliedert ist oder wenn ein Leerstand durch die Art des Betriebs den Marktwert sinken lässt (z.B. Apotheke, Tankstelle, Hotel).
