

KANZLEIMIETVERTRAG

Vertragskern Miethöhe: Reden Sie über Geld

von RA Dr. Hans Reinold Horst, Hannover/Solingen

| Die Höhe der Miete und die Mietstruktur sind im gewerblichen Bereich eine Frage der Vereinbarung. Warum Sie auf eine Indexklausel achten sollten, wie Sie Betriebskosten sparen und ob Umsatzsteuer für Miete und Betriebskosten anfallen, lesen Sie im folgenden Beitrag. |

1. Indexklausel und Umsatzmiete bieten Vorteile

Mietpreissammlungen oder gar Mietspiegel wie im Wohnraummietrecht existieren im gewerblichen Mietrecht in aller Regel nicht. Staffelmieten sollten grundsätzlich nicht vereinbart werden, es sei denn, die Staffeln gehen zum angemessenen Mietpreis hin, anstatt vom angemessenen Mietpreis aus. Vorzugswürdig ist eine Indexklausel, bei der die Entwicklung der Miethöhe an die Entwicklung eines Lebenshaltungskostenindexes angebunden wird. Als Bezugsgröße ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland („Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“) zu vereinbaren. Ebenfalls sollte bedacht werden, ob als Indexklausel eine echte Wertsicherungsklausel oder ein Leistungsvorbehalt vereinbart werden soll:

- Die echte Wertsicherungsklausel bewirkt eine Erhöhung der Miete nach einer Entwicklung des Preisindex um einen vorher festgelegten bestimmten Prozentsatz oder Punktwert automatisch. Beachten Sie als Voraussetzung einer wirksam vereinbarten Klausel §§ 2, 8, 9 Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PrKG).
- Beim Leistungsvorbehalt sind die Parteien nur verpflichtet, in Vertragsverhandlungen zur Neufestsetzung der Miethöhe einzutreten.

Für Sie als Mieter hat eine Indexklausel den weiteren Vorteil, dass sich die Miete bei einer Entwicklung des Bezugsindexes nach unten auch verringert. Gestaltet die Klausel die Flexibilität der Mietentwicklung nur nach oben aus, ist sie unwirksam.

Alternativ kann es sich anbieten, eine Umsatzmiete zu vereinbaren, also eine Miete, die sich in der Höhe nach den monatlichen Umsätzen richtet. Für Sie als Mieter ist dies nur auf erste Sicht vorteilhaft. Hier könnte man auf die Idee kommen: „kein Umsatz, keine Miete“. Die Vermieter sehen dieses für sie bestehende Risiko natürlich auch. Deshalb lassen sich Umsatzmieten nur in einer vorher definierten Mindesthöhe verhandeln, die unabhängig vom erwirtschafteten Umsatz geschuldet wird. Dies kann für Existenzgründer gefährlich sein, da dies eine wirtschaftliche Schieflage bedingt oder vertieft.

Indexklausel:
Miethöhe hängt von
Lebenshaltungs-
kosten ab

Wertsicherungsklausel: Miete erhöht
sich automatisch je
nach Preisindex

Leistungsvorbehalt:
neue Verhandlungen

Umsatzmiete: Miet-
höhe richtet sich
nach den Umsätzen

PRAXISHINWEIS | Auch ohne gesonderte Vereinbarung darf der Vermieter vom Mieter die Vorlage der testierten Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) sowie der aktuellen betriebswirtschaftlichen Auswertung (BWA) verlangen. Eine entsprechende auch formularmäßige Vereinbarung bei einer vereinbarten Umsatzmiete ist wirksam (LG Berlin 25.3.11, 12 O 449/10, Abruf-Nr. 141671). Liefert der Mieter Umsatzzahlen, an deren Richtigkeit ernsthafte (durch einen Sachverständigen bestätigte) Zweifel bestehen, und legt er trotz mehrfacher Aufforderung keine testierte Gewinn- und Verlustrechnung und keine aktuelle BWA vor, darf der Vermieter nach erfolgloser Mahnung und vergeblicher Kündigungsandrohung fristlos kündigen (LG Berlin, a.a.O.).

Vermieter darf auch ohne Vereinbarung die Vorlage der GuV und BWA verlangen

2. Zahlen Sie nur tatsächlich verursachte Betriebskosten

Bei der Vereinbarung und Abrechnung der Betriebskosten ist auf eine strenge Trennung zwischen den Kosten, die für das Gewerbe und für eventuelle Wohnraumanteile im Fall einer Mischnutzung innerhalb des Gebäudes anfallen, zu achten. Achten Sie darauf, dass nur tatsächlich verursachte Betriebskosten in die Abrechnung einbezogen werden.

Gemischte Gebäudenutzung: Betriebskosten trennen

Ihr Vermieter kann sich bei Neuverträgen ohne besondere gesetzliche Bindung vorbehalten, von der Eigenversorgung mit Heizung und Warmwasser auf gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte (Contracting) umzustellen. Er kann das Contracting auch sofort zur Vertragsgrundlage machen. Denn Neuverträge sind aus dem Regelungsgehalt der § 578 Abs. 2 S. 2 BGB in Verbindung mit § 556c BGB und der WärmelieferVO (BGBl. I Nr. 28/13, 1509) ausgenommen. Für die Umstellung bestehender Gewerbemietverhältnisse ist durch das MietRändG 2013 auch für die Geschäftsraummiete mit der Möglichkeit abweichender vertraglicher Vereinbarungen ein einheitlicher Rechtsrahmen geschaffen worden. Ist § 556c BGB nicht erfüllt, schuldet der Mieter die Kosten des Contractings nicht. Der Vermieter kann dann bei vertraglicher Umlage nur die (fiktiv zu berechnenden) bisherigen Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme und/oder Warmwasser vom Mieter verlangen, also insbesondere die Brennstoff- und die Wartungskosten, §§ 7 Abs. 2 und 4, 8 Abs. 2 HeizkV – nicht aber sonstige Kosten des Energielieferanten. Ob eine abweichende Klausel möglich und zulässig ist, darf stark bezweifelt werden.

Vertragsgrundlage Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte)

3. Keine Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten

Auf die Miete und Betriebskosten entfällt gesetzlich keine Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 12a UStG). Vermieter können aber zur Umsatzsteuer optieren, wenn

- ihr Mieter selbst umsatzsteuerpflichtig und damit auch vorsteuerabzugsberechtigt ist und
- die Mieträume zur Verfolgung und Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Einnahmen, z.B. aus Gewerbebetrieb oder aus freiberuflicher Tätigkeit, nutzt.

Bei Rechtsanwälten liegen beide Voraussetzungen vor. Sie müssen aber Umsatzsteuer auf die Miete und Betriebskosten nur zahlen, wenn dies vertraglich vereinbart ist (OLG Düsseldorf 15.3.11, I-24 U 95/10, Abruf-Nr. 141672).

Nur bei vertraglicher Vereinbarung zahlen

4. Mietkaution: Zahlen Sie mit Sparbuch oder Bürgschaft

Die Mietkaution ist im gewerblichen Mietrecht gesetzlich nicht geregelt. Dennoch kann und wird der Vermieter auf eine Kautionsbestellung bestehen. Für Sie als Mieter wäre es ideal, wenn Sie die Kautionsbestellung analog zum Wohnraummietrecht maximal auf drei Monatsmieten begrenzen und in drei Monatsraten zahlen könnten. Einen Anspruch darauf haben Sie allerdings nicht. Denn im Gewerbemietrecht richtet sich die zulässige Höhe der Kautionsbestellung nach dem Sicherungsinteresse des Vermieters, insbesondere auch nach dem Wert des überlassenen Mietobjekts einschließlich der Einrichtungen und Ausstattungen. Sie kann durchaus über drei Netto-Monatsmieten hinausgehen.

PRAXISHINWEIS | Die Kautionsbestellung sollte vom Mieter nicht bar bezahlt werden, sondern entweder in Form eines Sparbuchs oder einer Bürgschaft. Zwar kostet eine Bürgschaft für Sie als Schuldner Geld. Der Vorteil dieser Kautionsform liegt aber darin, dass Ihre Liquidität durch die Leistung der Sicherheit nicht geschmälert wird. Sollte Ihr Vermieter auf einer Barzahlung bestehen, muss er Ihnen die rechtskonforme Anlage des Kautionsbetrags nachweisen. Bis dahin haben Sie ein Zurückbehaltungsrecht (BGH 13.10.10, VIII ZR 98/10, Abruf-Nr. 103749): Der Mieter darf die Zahlung der Kautionsbestellung an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen).

Höhe je nach
Sicherungsinteresse
des Vermieters

Barzahlung:
Zurückbehaltungs-
recht möglich

5. Lassen Sie sich die Erlaubnis zur Untervermietung einräumen

Ihr Verhandlungsziel sollte es sein, möglichst eine Untervermietungs-erlaubnis und eine Nachmieterklausel zu vereinbaren. Für Sie mindern diese Gestaltungsmöglichkeiten Ihr wirtschaftliches Risiko erheblich. Im Übrigen gestattet die Untervermietungs-erlaubnis auch, Bürogemeinschaften in den Räumen einzugehen oder eine Sozietät zu gründen, damit Ihren Kanzlei-betrieb also mittelfristig zu vergrößern.

Sollte das notwendig werden, können Sie in diesen Fällen bei den Vertrags-verhandlungen auch wie folgt argumentieren: Es ist treuwidrig, wenn der Vermieter bei beabsichtigter und ihm erkennbarer späterer Gründung der Sozietät oder Bürogemeinschaft die Erlaubnis zur Untervermietung versagt. Ihnen als Mieter ist abweichend zur allgemeinen Rechtslage im Gewerbe-mietrecht ausnahmsweise ein Anspruch auf Genehmigung der Unterver-mietung zuzubilligen, da nicht einzusehen ist, weshalb einem freiberuflich tätigen Rechtsanwalt die Aufnahme eines Sozius (Gründung einer GbR oder einer PartG) verwehrt werden soll. Der ursprüngliche Mieter behält die Obhut über die Mietsache, ist selbst weiter in dem Mietobjekt tätig, und seine Wirtschaftskraft wird gestärkt, was auch im Interesse des Vermieters als Gläubiger der Mietforderungen liegt.

So wird die Möglich-
keit zu geschäftli-
chen Kooperationen
eröffnet

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Vorherige Serienbeiträge: AK 13, 113; AK 14, 4; AK 14, 30; AK 14, 46,; AK 14, 68 und 83
- Der Beitrag wird fortgesetzt.



ARCHIV
Ausgabe 5 | 2014
Seite 83