

Wichtige Hinweise für das Ausfüllen des Geschäftsraummietvertrags

1. Allgemeines

Der Geschäftsraummietvertrag des Verlags für Hausbesitzer ist konzipiert für typisches Kleingewerbe, wie Kanzleien, Arztpraxen und Gaststätten in Wohn- und Geschäftsgebäuden. Sollten Sie beabsichtigen größere Gewerbeobjekte zu vermieten, steht Mitgliedern jederzeit der örtliche Haus- und Grundbesitzerverein für Fragen zur Verfügung. **Wichtig:** Alle Wahlmöglichkeiten zum Ankreuzen sind mit Pfeil versehen. Sorgfältig durchsehen und auswählen.

2. Rubrum

Es wird dringend empfohlen, Namen und Vornamen, die bisherige Adresse sowie das Geburtsdatum der Mieterinteressenten schriftlich festzuhalten. Vorlage des Ausweises empfiehlt sich. Sollte der Mieter bei Abschluss des Vertrags vertreten werden (z.B. durch Geschäftsführer), ist auch das Vertretungsverhältnis genau zu bezeichnen.

3. Teileigentum (§ 1)

Sollte es sich bei dem Mietobjekt um Teileigentum handeln, kreuzen Sie dies bitte unter § 1 Nr. 1 an. Nur so wirkt eine durch die Eigentümergemeinschaft nachträglich beschlossene Veränderung des Umlageschlüssels der Betriebskosten auch für den Mieter. Die Änderung des Verteilerschlüssels muss dem Mieter vorweg vor Beginn der Abrechnungsperiode mitgeteilt werden. Gleiches gilt für eine etwa parallel von der Gemeinschaft erlassene Hausordnung, soweit jene von der in § 21 abweicht. Zu beachten sind auch mögliche Nutzungsbeschränkungen in der Teilungserklärung.

4. Nutzungszweck (§ 2)

Die Art des Geschäfts ist so genau wie möglich im Mietvertrag zu benennen (z.B. Arztpraxis).

5. Miete (§ 4)

Optierung zur Umsatzsteuer: Nach § 4 Nr. 12a UStG sind Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Der Vermieter hat jedoch gemäß § 9 UStG die Möglichkeit, freiwillig auf diese Steuerbefreiung zu verzichten und zur Umsatzsteuer zu optieren. Dies bedeutet für den Mieter, dass sich die vereinbarte Miete und alle anderen vertraglich vereinbarten Zahlungen um die Umsatzsteuer erhöhen. Bei der Ausübung des Optionsrechts sind jedoch eine Vielzahl von umsatzsteuerrechtlichen Regelungen und gewisse zeitliche Grenzen zu beachten.

In der Regel ist eine Optierung nur dann zulässig, wenn:

- die Vermietung/Verpachtung an einen Unternehmer i.S.d. § 2 UStG erfolgt **und**
- das Grundstück/Gebäude im Unternehmen des Mieters/Pächters ausschließlich für Umsätze verwendet wird oder verwendet werden soll, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Vor Ausübung der Option muss der Vermieter daher prüfen, ob sein Mieter ausschließlich steuerpflichtige Umsätze tätigt, vgl. hierzu § 1 Nr. 1 des Mietvertrags. Nicht umsatzsteuerpflichtig sind derzeit z.B. folgende Mieter: Ärzte, Heilpraktiker, Bankfilialen etc.

Aufgrund der hohen Komplexität wird jedoch ausdrücklich dazu geraten, vor Ausübung des Optionsrechts steuerrechtlichen Rat einzuholen.

6. Betriebskosten und Abrechnung (§ 5)

- Nebenkostenabrechnung:** Soweit die Parteien vereinbaren, dass die Betriebskosten als Vorauszahlung ausgewiesen werden, ist über die Betriebskostenvorauszahlung jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
- Umlageschlüssel:** Mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser können die Parteien den Umlageschlüssel für die Betriebskosten vereinbaren. Sollte keine Vereinbarung zwischen den Parteien getroffen worden sein, so erfolgt die Abrechnung vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften gem. § 556a BGB nach dem Anteil der Wohnfläche, wie auch in § 4 B. Nr. 4 des Formulars vorgesehen. Sollte ein anderer Umlageschlüssel gewollt sein, so muss dies in § 23 aufgenommen werden. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Gebrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.



7. Mieterhöhung (§ 6)

- a) **Staffelmiete:** Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die neu zu zahlende Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete). Achtung: Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Erhöhungen nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen (z.B. Modernisierungsmieterhöhung).
- b) **Indexmiete:** Bei der Indexmiete wird die Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex gekoppelt. Eine Anpassung der Miete mittels einer Wertsicherungsklausel ist in Geschäftsraummietverhältnissen jedoch nur möglich, wenn der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht einer ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter einseitig das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern. Hierzu zählen auch Optionsrechte. Bei Vereinbarung einer Indexmiete ist auch während deren Laufzeit eine Mieterhöhung bei Modernisierung möglich, vgl. § 14 Nr. 4.

8. Schönheitsreparaturen (§ 16)

Die Klausel kommt im Hinblick auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung nur dann zum Tragen, wenn dem Mieter eine frisch renovierte oder nicht renovierungsbedürftige Mietsache bei Einzug überlassen wurde. Dies ist zu Beweiszwecken in einem Übergabeprotokoll bei Einzug festzuhalten.

9. Konkurrenzschutz (§ 21)

Unter Konkurrenzschutz versteht man die Pflicht des Vermieters, den Mieter vor Konkurrenz zu schützen. Wenn dies gewollt ist, ist dies im § 21 ausdrücklich zu vermerken.

10. Sonstige Vereinbarungen (§ 25) und Anlagenverzeichnis (§ 26)

Bestehen neben dem Hauptvertrag noch weitere Anlagen (Übergabeprotokoll, Grundrisse, Hausordnung, Einzugsermächtigungen etc.), so sind diese zur wirksamen Einbeziehung in § 26 des Mietvertrags so genau wie möglich zu bezeichnen sowie zu nummerieren und dem Hauptvertrag anzuheften, sodass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist. Dies gilt auch für etwa spätere Nachträge.

Näheres erfahren Mitglieder bei den örtlichen Haus & Grund-Ortsvereinen bzw. sonstige Formularverwender in den Haus & Grund-Hinweisblättern auf der Verlagshomepage (www.hausundgrund-immobilienverlag.de).