



Mieterhöhung bei Gewerberaummietverhältnissen

Der Autor:
Rechtsanwalt Christian Philippi
Fachanwalt für Mietrecht und
Wohnungseigentumsrecht

Der Vermieter von Wohnraum kann auf gesetzliche Möglichkeiten zur Mieterhöhung zurückgreifen. Er kann die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen oder Modernisierungskosten in Form einer Mieterhöhung auf den Mieter umlegen.

Für den Vermieter von Gewerberaum sieht das Gesetz solche Möglichkeiten nicht vor. Der Gesetzgeber überlässt den Vertragsparteien den Inhalt des Mietvertrages in weiten Teilen selbst.

Nachstehend wird beispielhaft skizziert, welche Möglichkeiten sich für den Vermieter von Gewerberäumen zur Mieterhöhung bieten.

Änderungsvertrag

Es ist jederzeit möglich, durch eine Nachtragsvereinbarung zu einem bestehenden Mietvertrag die bislang vereinbarte Miete zu erhöhen. Voraussetzung ist das Einverständnis des Mieters. In der Praxis ergibt sich die Möglichkeit einer einvernehmlichen Erhöhung der Miete in der Regel dann, wenn im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung auch Anliegen des Mieters berücksichtigt werden, welche bislang nicht Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen waren, z. B. eine Verlängerung des Vertrages oder eine Änderung/Erweiterung des Nutzungszweckes.

Änderungskündigung

Im Gesetz ist eine Änderungskündigung nicht vorgesehen. Dahingehende vertragliche Vereinbarungen sind die Ausnahme. Gemeint ist die ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, verbunden mit dem Angebot auf Abschluss eines neuen Mietvertrages, welcher dann die vom Vermieter begehrte (neue) Miete berücksichtigt. Zu beachten ist bei dieser Fallkonstellation, dass das Mietverhältnis also solches kündbar sein muss. In wirtschaftlicher Hinsicht ist zu beachten, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, das Angebot auf Abschluss eines neuen Mietvertrages anzunehmen. Es muss da-

Anschlussvermietung auch durch einen Dritten sichergestellt sein.

Staffelmiete

Die Vereinbarung einer Staffelmiete bedeutet, dass bereits bei Vertragsschluss festgelegt wird, dass sich nach bestimmten Zeitabläufen die Miete erhöht. Nachteil einer Staffelmiete ist jedoch, dass sie auf Grund ihrer statischen Wirkung keine Marktentwicklungen berücksichtigt, was sich insbesondere dann auswirkt, wenn die Miete für vergleichbare Objekte über die vereinbarte Staffel hinaus steigt. Vorteil der Staffelmiete ist, dass eine eindeutige Kalkulationsgrundlage für beide Vertragsparteien vorliegt.

Wertsicherungsklausel

Die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel ist für viele Gewerberaummietverträge typisch. Wertsicherungsklauseln sind so genannte Gleitklauseln, die an einen bestimmten Wertmaßstab geknüpft sind. In der Praxis ist eine Koppelung an den Lebenshaltungskostenindex üblich. Zu beachten ist, dass eine Indexklausel verwandt wird, welche nach den Vorschriften der Preisklauselverordnung genehmigungsfähig ist, was in der Regel voraussetzt, dass für den Vermieter eine Vertragsbindung von mindestens 10 Jahren vorliegt, gewährleistet ist, dass sich etwaige Preisrückgänge auch zu Gunsten des Mieters auswirken und keine überproportionale Mieterhöhung an den Preisanstieg gekoppelt ist. Vorteil der Verwendung einer Wertsicherungsklausel ist, dass sie in angemessener Weise Preisentwicklungen berücksichtigt, mithin die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel in keinem Gewerberaummietvertrag fehlen sollte.

Spannungsklausel

Unter Spannungsklauseln werden Vereinbarungen in Mietverträgen verstanden, bei denen durch eine Abrede bewirkt wird, dass sich die Miete entsprechend einer zu definierenden Vergleichsgröße ändert, wobei die Vergleichsgröße gleich-

artig oder zumindest vergleichbar sein muss. Klassisches Beispiel für die Verwendung einer Spannungsklausel ist die Koppelung an einen Untermietvertrag, insbesondere dann, wenn ein Gleichlauf von Haupt- und Untermietvertrag sowie der Eintritt eines Mitnahmeeffektes bei Mieterhöhungen aus dem Vergleichsobjekt erreicht werden soll. Die Vereinbarung von Spannungsklauseln ist in der Praxis selten. Es

gibt wenige Fallkonstellationen, in denen nicht über andere Mieterhöhungsmodelle das wirtschaftliche Ziel des Vermieters einfacher erreicht werden kann.

Modernisierungsmieterhöhung

Insbesondere in den neuen Bundesländern erlangt die Vereinbarung der Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung zunehmend an Bedeutung, insbesondere für die Vermietung von unsanierten Altbeständen. In der Praxis werden hierzu häufig die gesetzlichen Vereinbarungen zu einer Modernisierungsmieterhöhung für Wohnraum in die vertraglichen Vereinbarungen übernommen. Nach erfolgter Modernisierung kann der Vermieter dann im Rahmen einer Mieterhöhung die Modernisierungskosten auf die Gewerberaummieter umlegen. Die Vereinbarung solcher Modernisierungsklauseln bietet sich an, wenn in absehbarer, d. h. insbesondere innerhalb der Vertragslaufzeit, Modernisierungen des Mietobjektes anstehen und sich die Parteien darüber klar sind, dass der Mieter in Form der Modernisierungsumlage an diesen Kosten beteiligt wird, worauf sich in der Regel Mieter dann einlassen werden, wenn die in Rede stehende Modernisierung ihren Gewerbebetrieb fördert.

Leistungsvorbehalt

Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass sich der Vermieter die Bestimmung der Miete nach einem gewissen Zeitraum vorbehält. In der Praxis kommen verschiedene Gestaltungsvarianten vor. Geläufig sind einseitige Leistungsbestimmungsrechte, bei denen der Mieter kein Mitbestimmungsrecht hat. Die Festlegung hat nach billigem Ermessen zu erfolgen. Ebenfalls sind Leistungsvorbehalte gängig, in denen die Parteien vereinbaren, dass nach Ablauf einer bestimmten Mietlaufzeit über die Miete neu verhandelt wird. Schließlich werden in der Praxis auch Vereinbarungen getroffen, wonach die Festsetzung der Miete einem Schiedsgutachter überlassen wird. Ob die Vereinbarung eines Leistungsvorbehaltes für den Vermieter günstig ist, kann nur im Einzelfall beantwortet werden. In der Regel bietet die Vereinbarung eines Leistungsvorbehaltes

im Vergleich zu anderen Mieterhöhungsmöglichkeiten keinen entscheidenden Vorteil

Zusammenfassung

Es gibt auch beim Gewerberaummietvertrag vielfältige Möglichkeiten für den Vermieter, die Miete zu erhöhen.

Da eine konkrete gesetzliche Möglichkeit fehlt, ist es am einfachsten, entsprechende Vorsorge bereits im Rahmen des Vertragsabschlusses zu treffen. Da jedoch in der Praxis vielfältige Interessen des Mieters in Rede stehen, ist gleichwohl auch eine nachträgliche Vereinbarung einer Mieterhöhung in der Regel nicht aussichtslos. Eine genaue Prüfung der Sach- und Rechtslage für das betreffende Mietverhältnis durch einen Spezialisten ist jedoch unerlässlich.