



## GEWERBEMIETRECHT



Ob Einzelhandel, Einkaufszentren Büros, Praxen oder der Gastronomiebereich: Im Gewerbemietrecht gibt es nicht selten lange Mietbindungen. Deshalb ist große Sorgfalt beim Abschluss des Mietvertrages wichtig. Wie sieht es mit der Kündigung aus oder gar mit Räumungsklagen? Was ist zu beachten, wenn ein Vertrag aufgehoben werden soll? Wie sind die Fragen der Mietanpassung geregelt? Rechte und Pflichten bei einer Mietminderungen und Gewährleistungsklauseln bergen ebenso viel Potenzial für spätere Auseinandersetzungen wie Indexklauseln und die Art und Weise, wie die Umlage der Betriebskosten geregelt ist.

Im Detail geht es oft darum, wann Mängel vorliegen oder in welchen Fällen es an einer zugesicherten Eigenschaft des Gewerbemietraums fehlt. Je nach Verantwortung (Mieter? Vermieter?) können die Folgen von Abweichungen hier sehr unterschiedlich sein.

Bei einem beendeten Mietvertrag stellen sich

fast immer Fragen nach dem Zustand der Räume. Sind zum Beispiel erfolgte bauliche Veränderungen zu beseitigen – oder müssen Einbauten entfernt werden? Antworten gibt hier meist die Ausgestaltung des Mietvertrags, die Frage also: Was haben die Parteien vereinbart?

Allgemeine Geschäftsbedingungen, kurz AGB, wirken sich in vielen Fällen aus. Strittig kann die Wirksamkeit von AGB-Klauseln sein. Sind sie nämlich unwirksam, zieht die gesetzliche Regelung – und das kann besonders für den Vermieter entscheidende Nachteile bringen, wenn er zuvor versucht hat, mit Hilfe von AGB-Vereinbarungen zum Beispiel das Mietminderungsrecht des Mieters einzuschränken. In solchen Fällen stehen dem Mieter die vollen gesetzlichen Regelungen zu.

Schon spezieller Art sind Probleme insbesondere in Einkaufszentren, die im Zusammenhang mit Betriebspflichten, Konkurrenzschutz und Sortimentsbindungen auftauchen. Zudem können mit der Zeit Nachträge zum Mietvertrag nötig werden. Gerade hier ist auf die Schriftform zu achten – ein Schriftformverstoß kann schnell dazu führen, dass langfristige Bindungen entfallen und zur Überraschung der einen oder anderen Partei Kündigungen nach den gesetzlichen Vorschriften möglich werden.

Was passiert am Ende, wenn einer der Vertragspartner insolvent wird? Ist das der Mieter, können Kündigungen nur ausgesprochen werden, wenn nach Insolvenzeröffnung zwei Mieten nicht bezahlt sind. Wichtig wird dann auch: Welche Stellung und welche Rechte der Insolvenzverwalter hat. Und wie ist eine Mietsicherheit anzulegen, damit sie bei einer Insolvenz für einen Mieter gesichert ist?



## GEWERBEMIETRECHT

Gerade im Gewerbemietrecht geht es häufig um erhebliche Summe. Eine Beratung ist in allen Fällen Voraussetzung, um vor unliebsamen und teuren Überraschungen geschützt zu sein.



**BÄRBEL SEHER**

Rechtsanwältin und Fachanwältin  
für Miet- und Wohnungseigentums-  
recht