

GRUNDLAGEN EINES MIETVERTRAGS

Liebe Leserinnen und Leser,

sicherlich hatten Sie bereits Berührungspunkte mit unserem heutigen Thema: die entgeltliche Überlassung einer Sache zwischen zwei Parteien – oder kurz: der Mietvertrag.

Seit jeher regelt diese Art von Vertragswerk die Rechte und Pflichten zwischen Mietern und Vermietern. Wir möchten uns in unserer 30. Ausgabe diesem Thema widmen. Vor allen Dingen, welche rudimentäre Grundlage

ein Mietvertrag beinhalten muss, damit dieser nebst anderen Vereinbarungen zustande kommt. Wir wünschen Ihnen wieder viel Spaß beim Lesen.

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



Der Kern eines Mietvertrags

Ein Gewerbemietvertrag besteht aus vielen Komponenten und Klauseln. Gleichwohl kommt jedoch ein Vertrag zustande, wenn sich die Vertragsparteien über folgende Punkte geeinigt haben: das Mietobjekt, der Mietzweck, die Mietzeit und der Mietzins.

Diese oben genannten Punkte bilden den notwendigen Vertragsinhalt. Ein Vertrag liegt

folglich dann nicht vor, wenn sich die Parteien über einen der genannten Punkte nicht geeinigt haben.

Weitere Punkte wie beispielsweise Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Konkurrenzschutz etc. sind nicht weniger wichtig, stellen jedoch keine Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Vertrages dar.



Photo by Scott Graham on Unsplash

Das Mietobjekt

Beim Mietobjekt handelt es sich um die exklusiv zu nutzende Mietfläche zzgl. Nebenfläche, Stellplätze sowie Archivflächen, dessen Definition so genau wie möglich erfolgen sollte. Die ersten Berührungspunkte entstehen in der Regel nachdem Ihr Berater dem Eigentümer bzw. dessen Vertreter das angefertigte Anforderungsprofil und Lastenheft übermittelt. Auf Basis dessen definiert sich schlussendlich Ihr Bedarf, welcher in eine erste Mieterplanung

projiziert wird. Diese besagt außerdem wo sich Ihre Mietfläche im Gebäude befindet (Etage, Bauteil etc.), anhand welcher Berechnungsgrundlage die kumulierte Fläche festgesetzt wird (meist nach einer sogenannten gif-Berechnung), wo und wie viele Stellplätze verfügbar sind sowie schlussendlich auch, wo sich die Archivfläche befindet (Lageplan). Allesamt bilden diese Informationen Ihre Mietflächen bzw. definieren das Mietobjekt.



Photo by blackolive

Der Mietzweck und die Mietzeit

Der Mietzweck definiert die vertragsgemäße Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts. Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Mietzeit im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dem Mieter ist es untersagt, das Mietobjekt zu einem anderem Zweck zu nutzen als der, der im Mietvertrag definiert ist. So ist es beispielsweise nicht erlaubt das Büro als Verkaufsfläche zu nutzen.

Die Frage nach der richtigen Mietvertragslaufzeit ist nur sehr individuell zu beantworten und hängt von sehr vielen Umständen ab. Eine kurze Laufzeit gibt keine Planungssicherheit wobei eine lange Flexibilität kostet. Ist diese Frage dann individuell geklärt, wird der Vertragsbeginn und das Vertragsende vereinbart, welches in der Regel an den Übergangs-

zeitpunkt der ausgebauten Fläche gekoppelt ist. Ein Vertrag kann auch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Die zu vereinbarenden Kündigungsfrist beträgt dann in der Regel zwischen 3 und 12 Monate.

Darüber hinaus empfiehlt es sich bei befristeten Verträgen über Verlängerungsoptionen nachzudenken. So können Sie einseitig die Grundlaufzeit um die jeweilige Optionszeit verlängern und brauchen hierfür nicht die nochmalige Zustimmung Ihres Vermieters. Gleichwohl können Sie den Vertrag aber auch nach der Grundlaufzeit beenden. Sie haben dadurch die Möglichkeit flexibler auf die wirtschaftliche Situation Ihres Geschäftsbetriebes sowie die dann bestimmt geänderten Marktverhältnisse zu reagieren.



Der Mietzins

Die Höhe des Mietzinses für gewerbliche Mietverhältnisse ist frei vereinbar. Ebenfalls ist eine jährliche Koppelung der Miethöhe an die Veränderung des Verbraucherpreisindex üblich. Alternativ wird eine Mietaffektvereinbarung vereinbart, wenn der Vermieter nicht für mindestens 10 Jahre an den Mietvertrag gebunden ist (im Zweifel durch eine Optionsmöglichkeit des Mieters). Mieteinkünfte

sind nach § 4 Ziff. 12a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei.

Der Vermieter kann allerdings nach § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optieren. Nach § 9 Abs. 2 UStG ist die Option aber nur möglich, wenn der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.



Autor:
Kevin T. Nguyen

Fazit:

Aufgrund der Komplexität eines Mietvertrags empfehlen wir Ihnen auf jeden Fall, neben einer fundierten Rechtsberatung durch einen Anwalt, auch einen Immobilienexperten hinzuzuziehen, der Sie von Beginn an bis zum Abschluss begleitet und auf die Besonderheiten eines Mietvertrags hinweist und diese in Ihrem Sinne verhandelt.

Wir von blackolive haben uns auf die individuelle Büroflächensuche und Gegenüberstellung der geeigneten Alternativen in Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet spezialisiert. Sehr gerne prüfen wir in diesem Zusammenhang auch Ihren gegenwärtigen Mietvertrag und freuen uns natürlich auch darauf, Ihren neuen zu verhandeln.

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle drei Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters.

blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de
www.blackolive.de

