



## Gewerberaummietvertrag - Was Sie wissen sollten -

### Inhalt

1. Vorbemerkung .....	1
2. Formularvertrag .....	2
3. Schriftlicher Mietvertrag .....	2
4. Mietgegenstand .....	2
5. Gewährleistungsansprüche .....	3
6. Miete .....	4
7. Indexklauseln .....	5
8. Kautions .....	5
9. Vertragsdauer und Kündigung .....	6
10. Verlängerungs- und Optionsklauseln .....	6
11. Renovierung .....	7
12. Konkurrenzschutz .....	7

### 1. Vorbemerkung

Für den Mieter ist der langfristige Bestandsschutz seines Gewerberaummietvertrages oftmals wichtiger als der Schutz seiner Wohnung. Mit dem Verlust des Gewerberaumes läuft er Gefahr, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es bis auf eine Kündigungsfrist von lediglich 6 Monaten nicht. So gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz noch die Sozialklausel, auch keine Miethöhebeschränkungen. Ferner entfallen der spezielle Räumungsschutz für Mietraum und der ausschließliche Gerichtsstand des Amtsgerichts (§ 29a ZPO).

Der Gestaltung des Gewerberaummietvertrages kommt daher besondere Bedeutung zu. Unser Merkblatt behandelt schwerpunktmäßig rechtliche Aspekte, die beim Abschluss eines Mietvertrages über Gewerberäume zu beachten sind.

Vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages sollte juristischer Rat eingeholt werden. Die im Einzelhandel erhältlichen Vertragsformulare erfüllen oft die gestellten Anforderungen nicht und berücksichtigen vor allem nicht die Besonderheiten des Einzelfalles und in den meisten Fällen auch nicht die Vermieterinteressen.

Wird eine Wohnung zur Einrichtung eines Gewerbebetriebes angemietet, so gilt Gewerberaummietrecht. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob die Nutzung bauordnungsrechtlich zulässig ist. Andererseits ist Wohnraummietrecht anzuwenden, wenn in einer Wohnung lediglich ein Arbeitszimmer für die gewerbliche Nutzung verwendet wird. In erster Linie entscheidet die Zweckbestimmung der Mietparteien, im Streitfall jedoch die tatsächliche Nutzung der Räume, ob Gewerberaum- oder Wohnraummietrecht Anwendung findet. Auf die Bezeichnung im Mietvertrag kommt es nicht an. Das Gewerbe-