

Beck'sche Musterverträge

## Gewerberaummiete

von  
Dr. Michael Schultz

4. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 67144 9

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

# beck-shop.de

Beck'sche Musterverträge

Schultz: Gewerberaummiete

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Gewerberaummiete

von

Dr. Michael Schultz  
Rechtsanwalt und Notar in Berlin

4., überarbeitete Auflage 2015



# beck-shop.de

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 67144 9

© 2015 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: jürgen ullrich typosatz, 86720 Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Inhaltsverzeichnis

### A. Einführung

I. Die Abgrenzung des Gewerberaummietverhältnisses zu anderen Rechtsverhältnissen .....	2
1. Vertragsbezeichnung .....	2
2. Abgrenzung Gewerberaummiete/Dauernutzungsrecht .....	2
3. Abgrenzung zur Wohnraummiete .....	3
4. Mischmietverhältnisse .....	4
5. Abgrenzung zur Pacht .....	6
6. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen .....	6
II. Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen eines Gewerberaummietvertrages .....	7
1. Zweckentfremdungsrechtliche Voraussetzungen .....	7
2. Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
3. Bauordnungsrechtliche Voraussetzungen .....	9
III. Vertragsanbahnung .....	10
1. Vertragsanbahnungsphase .....	10
a) Taktik bei Vertragsverhandlungen .....	10
b) Letter of Intent .....	10
2. Vertragsanbahnungsverhältnisse .....	11
a) Mietvorvertrag .....	11
b) Vormietrecht .....	12
c) Anmietrecht .....	12
3. Vertragsabschluss .....	13
IV. Einschränkungen bei Formularverträgen .....	14
1. Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf Gewerberaummietverträge .....	14
2. Abgrenzung Formularvertrag/Individualvereinbarung .....	15
3. Einhaltung der Wesentlichkeitsgrenze .....	16
4. Transparenzgebot und Vertragsgestaltung .....	18
5. DIN-Normen, Standards, Tarifwahl .....	19
V. Beachtung der Formvorschriften .....	20
1. Gesetzliche Schriftform .....	20
a) Historischer Überblick .....	20
b) Aktuelle Rechtslage .....	21
aa) Mietrechtsreform .....	21
bb) Vertragsurkunde und Unterschrift .....	22
cc) Schriftform und Vertragsparteien .....	23
dd) Schriftform und Mietgegenstand .....	25
ee) Schriftform und Mietzeit .....	26

ff) Schriftform und sonstige wesentlichen Vertragsbestandteile .....	26
gg) Schriftform und Anlagen .....	27
hh) Schriftform und Nachtragsvereinbarungen .....	28
ii) Infizierung anderer Klauseln .....	29
jj) Schriftform und § 242 BGB .....	30
c) Strategien nach Schriftformkündigungen .....	30
d) Qualifizierte salvatorische Schriftformheilungsklausel .....	31
2. Vertragliche Schriftform .....	31
3. Elektronische Signatur .....	32
4. Notarielle Form .....	33
VI. Preisrechtliche Einschränkungen .....	33
1. Wertsicherung nach Wegfall des § 3 WährG .....	33
2. Verfassungsmäßigkeit des PrKG .....	34
3. Preisklauselverbot .....	35
4. Grundsatz der schwebenden Wirksamkeit .....	36
5. Übergangsregelung .....	37
6. Zulässige Wertmesser .....	38
7. Notwendigkeit der Umstellung von Altverträgen .....	39
VII. Schranken der Miethöhe .....	40

## B. Textabdruck des Vertragsmusters

I. Gewerberaummietvertrag (Büro) .....	43
II. Letter of Intent .....	66
III. Nachtragsvereinbarung .....	69
IV. Abweichende Regelungen beim Einzelhandel .....	70
V. Abweichende Regelungen bei teilgewerblicher Nutzung .....	78
VI. Untermietvertrag .....	80

## C. Vertragsmuster mit Erläuterungen

I. Gewerberaummietvertrag (Büro) .....	83
§ 1 Mietgegenstand .....	88
§ 2 Mietzeit .....	103
§ 3 Miete .....	106
§ 4 Änderung der Miete .....	121
§ 5 Sicherheiten .....	146
§ 6 Überlassung des Mietgegenstandes und Mietgebrauch .....	151
§ 7 Instandhaltungen, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen ..	158
§ 8 Option .....	167
§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses .....	171
§ 10 Sonstiges .....	173
II. Letter of Intent .....	176
III. Nachtragsvereinbarung .....	180

Inhaltsverzeichnis	VII
IV. Abweichende Regelungen beim Einzelhandel	182
§ 1 Mietgegenstand	182
§ 2 Mietzeit	189
§ 3 Miete	189
§ 4 Änderung der Miete	191
§ 5 Sicherheiten	192
§ 6 Überlassung des Mietgegenstandes und Mietgebrauch	192
§ 7 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Veränderungen	193
§ 8 Option	194
§ 9 Beendigung des Mietvertrages	194
§ 10 Sonstiges	194
V. Abweichende Regelungen bei teilgewerblicher Nutzung	194
VI. Untermietvertrag	197
<b>D. Anhang</b>	
I. Wesentlichkeitsgrenze gem. § 307 BGB	201
II. Übersicht Wertsicherungsklauseln	201
III. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz)	202
IV. gif-Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G)	205
V. gif-Richtlinie zur Berechnung von Büroraum (MF-B)	208
VI. gif-Richtlinie zur Berechnung der Verkaufsfläche im Einzelhandel MF/V 2012	209
VII. Aufstellung der Betriebskosten gem. § 2 der BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	211
VIII. Patronatserklärung	214
<b>E. Weiterführende Hinweise zu Literatur und Rechtsprechung</b>	<b>217</b>
<b>F. Sachregister</b>	<b>243</b>



**beck-shop.de**