



Gefährliche Klauseln im Mietvertrag

Worauf Augenoptiker bei der Miete ihrer Betriebsstätte achten sollten

Nicht alle Augenoptiker sind in der glücklichen Lage, Eigentümer des Gebäudes zu sein, in dem sich ihr Augenoptikbetrieb befindet. Die meisten mittelständischen Unternehmen sind auf die Miete ihrer Betriebsstätte angewiesen. In der komplizierten Phase einer Unternehmensgründung widmen viele Existenzgründer dem Miet- oder Pachtvertrag für den Gewerberaum nicht die notwendige Aufmerksamkeit. Das ist verständlich, aber auch gefährlich. Schließlich steht und fällt der Geschäftserfolg mit einem geeigneten Standort und fairen Mietkonditionen. Viele Klauseln im Vertragswerk erweisen sich später als Fallstricke.

■ Flexiblere Vertragsdauer

Eine lange Vertragsdauer liegt häufig im Interesse des Inhabers eines Augenoptikerbetriebs. Statt einer von vornherein vorgesehenen sehr langen Vertragslaufzeit ist ein einseitiges Optionsrecht für den Mieter oftmals besser. Nach einer festgelegten Vertragslaufzeit von beispielsweise fünf Jahren wird dem Betriebsinhaber das vertragliche Recht eingeräumt, den Vertrag um weitere fünf Jahre zu verlängern. Etwaige Unsicherheiten können den Augenoptiker andererseits dazu veranlassen, einen Vertrag vielleicht doch nicht zu verlängern. Falls sich der Betriebsstandort als schlecht herausstellt oder persönliche Umstände einen Ortswechsel erzwingen, liefert die einseitige Optionsklausel flexiblere Handlungsmöglichkeiten.

Auch äußerst lange Vertragslaufzeiten sind im Gewerberaummietrecht nicht automatisch unzulässig. Was bei der Wohnraummiete aufgrund gesetzlicher Schutzvorschriften sittenwidrig wäre, ist es im Gewerberaummietrecht noch lange nicht! Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Vermieter und Gewerberaum-Mieter als Kaufleute wissen, auf welche Vertragsbestimmungen sie

sich einlassen. Vertrag ist Vertrag. Wer sich zu einer 20-jährigen Mietzeit ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit verpflichtet, kommt aus diesem Vertrag nicht ohne weiteres wieder heraus. Ein „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ (§ 313 BGB) ist an strenge und enge Voraussetzungen geknüpft und führt primär nur zur Vertragsanpassung.

Üblich ist beispielsweise eine 5-jährige Mietdauer ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit, verbunden mit der Option des Augenoptikers, einseitig eine Verlängerung des Mietvertrags um eine oder mehrere weitere 5-Jahres-Zeiträume verlangen zu können. Derartige Klauseln bieten dem Augenoptiker die Sicherheit, für einen langen Zeitraum seine Betriebsstätte aufzubauen. Gleichzeitig wird das Risiko des Augenoptikers begrenzt, bei einem örtlichen oder räumlichen Veränderungswunsch nicht an einen langfristigen Vertrag gekettet zu sein.

■ Mietgleitklausel

Bei lang laufenden Mietverträgen über ein Gewerberaum wird regelmäßig eine Mietgleitklausel vereinbart. In der Klausel wird vereinbart, dass sich der zu zahlende Mietzins jeweils um x % erhöht oder ermäßigt, wenn sich der Lebenshaltungsindex für einen Durchschnittshaushalt um den gleichen Prozentsatz gegenüber dem Stand des Mietbeginns erhöht oder ermäßigt. Bei Eintritt der in der Klausel umschriebenen Voraussetzungen ändert sich der Mietzins, ohne dass es einer Aufforderung zur Zahlung des geänderten Mietzinses durch den Vermieter bedarf. Indexbasierende Mietgleitklauseln müssen nach § 3 des Währungsgesetzes durch die Landeszentralbank genehmigt werden. Diese Genehmigung wird jedoch regelmäßig erteilt.

Prinzipiell ist eine Mietgleitklausel sachgerecht, weil sich der Vermieter für einen langen Zeitraum an denselben Mieter bindet. Die Klausel verschafft dem Vermieter einen Schutz gegen das Inflationsrisiko. Auf alle

sozialen Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts kommt es nicht an. Mit der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ aus dem Miethöhegesetz (MHG) kann der mietende Augenoptiker nicht argumentieren, weil das Miethöhegesetz nur für die Miete von Wohnraum gilt.

■ Automatische Mieterhöhung

Nach aktueller Rechtsprechung bedarf es bei einer Wertsicherungsklausel keines ausdrücklichen Erhöhungsverlangens des Vermieters. Die Mieterhöhung tritt automatisch ein, wenn sich die Lebenshaltungskosten um den vereinbarten Prozentsatz erhöht haben. Eine besondere Zahlungsaufforderung des Vermieters wegen des geänderten Mietzinses ist nicht erforderlich.

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle vom 9. Mai 2001 (2 U 236/00) kann der Vermieter sogar für 7 Jahre rückwirkend die erhöhte Miete verlangen, obwohl er den Erhöhungsanspruch zuvor nicht ausdrücklich geltend gemacht hat. Nur wenn im Verhalten des Vermieters weitere Umstände hinzutreten, erkennen Gerichte eine „Verwirkung“ des Anspruchs auf höhere Mietzinsen an.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, die Vertragsklauseln des eigenen Gewerberaummietvertrages in Erinnerung zu rufen. Bestehen möglicherweise Nachzahlungspflichten? Empfiehlt es sich, hierfür Rückstellungen zu bilden? Weckt man „schlafende Hunde“, wenn man den Vermieter auf Probleme anspricht? Für eine kompetente Beratung stehen die Augenoptikerinnungen oder spezialisierte Rechtsanwälte mit dem Tätigkeitsschwerpunkt „Gewerberaummietrecht“ zur Verfügung.

**Anschrift des Autors:
RA Peter Schreiber,
Alexanderstraße 25 a,
40210 Düsseldorf**