

Informationen für den Gründer



Gewerbliche Mietverhältnisse

Gewerbliche Mietverhältnisse

Gewerbliche Mietverhältnisse

Der Entschluss zur Selbstständigkeit umfasst auch die Frage, wo die Geschäftsidee am besten verwirklicht werden kann. Da eigene Räumlichkeiten in den meisten Fällen nicht zur Verfügung stehen und das nötige Kleingeld zum Kauf eines passenden Objektes fehlt, führt oftmals kein Weg an der Anmietung von **Geschäftsräumen** vorbei. Diesbezüglich einen vernünftigen Mietvertrag abzuschließen, kann für den Existenzgründer bereits die „halbe Miete“ bedeuten, da es im Bereich der gewerblichen Raummiete keinerlei gesetzlichen Schutz gibt.

Ohne Bedeutung bleiben insofern die nur für **Wohnraummieten** geltenden:

- Kündigungs- und Bestandsschutzvorschriften (**§§ 573 f. Bürgerliches Gesetzbuch - BGB**)
- Sozialklausel (**§§ 574 f. BGB**)
- Vorschriften zur Regelung der Miethöhe (**§§ 557-559b BGB**)
- Spezielle Räumungsschutzvorschriften (**§§ 721, 794a ZPO**)

Bei der sog. **Geschäftsraummiete** (Gewerberaummiete) sind für Existenzgründer daher einige wesentliche Dinge zu beachten, die wir im Folgenden für Sie zusammengefasst haben.

Praxistipp:

Der Abschluss eines Geschäftsraummietvertrages will gut durchdacht sein. Um alle rechtlichen Aspekte eines gewerblichen Mietverhältnisses zu berücksichtigen, ist es ratsam, auf fachmännische Hilfe (z. B. Rechtsanwalt) zurückzugreifen.

Relevante Vorschriften:

§§ 535, 580a BGB

1. Zustandekommen des Vertrages

Ein gewerblicher Mietvertrag kommt zustande, wenn sich die Vertragsparteien über den **notwendigen Inhalt (Objekt, Zweck, Laufzeit und Mietzins)** des Vertrages geeinigt haben. Liegt einer der folgenden Punkte nicht vor, ist im Zweifelsfall kein rechtsgültiger Mietvertrag über Gewerberäume geschlossen worden:

1.1 Vertrags- bzw. Mietobjekt

Die Vertragsparteien müssen sich zunächst über das Mietobjekt verständigen und es nach Möglichkeit so genau beschreiben, dass spätere Streitigkeiten ausgeschlossen werden können. Hierzu sind neben der genauen Ortsangabe auch die Aufzählung der einzelnen Baulichkeiten, der Mieträume innerhalb des Gebäudes und der vermieteten Freiflächen, Pkw-Stellplätze, Reklameflächen etc. erforderlich.

Praxistipp:

Um spätere Schwierigkeiten mit dem Vermieter zu vermeiden, sollte der Existenzgründer bzw. sollten die Vertragsparteien einen genauen Lage- und/oder Grundrissplan zum Gegenstand des Vertrages machen. Ist das Objekt, das gewerblich genutzt werden soll, noch nicht fertig gestellt bzw. noch nicht bezugsfertig, sollte sich der Existenzgründer alle Zusicherungen des Vermieters bzw. Maklers schriftlich geben lassen und diese ebenfalls zum Vertragsbestandteil machen.

1.2 Vertrags- bzw. Mietzweck

Der Vertragszweck ist bei der Gewerberaummiete von besonderer Bedeutung. Da es im Interesse beider Parteien liegt, die jeweiligen Rechte und Pflichten genau zu bestimmen, enthält der Mietvertrag oftmals eine sog. **Zweckbestimmung** (die Nutzung der Mieträumlichkeiten ist an einem bestimmten Zweck gebunden, z. B. Betrieb eines Gewerbes, Wohnen etc.). Diese muss sich aber nicht zwingend aus dem Vertrag selbst ergeben, vielmehr ist das maßgeblich, was von beiden Parteien tatsächlich gewollt bzw. verfolgt wird. Hierfür kann es bereits ausreichend sein, dass der Mieter die Mietsache in einer bestimmten Art nutzt und der Mieter dieser Nutzung trotz Kenntnis nicht widerspricht. Darüber hinaus ist bei der Vereinbarung über den Vertragszweck stets entscheidend zu berücksichtigen, dass das Mietobjekt für den vorgesehenen Zweck sowohl den behördlichen Anforderungen und Auflagen entspricht als auch baulich geeignet sein muss. Die Verantwortung dafür liegt, sofern nichts anderes vereinbart wurde, grundsätzlich beim Vermieter.

Hinweis:

Ist im Vertrag nichts anderes geregelt, liegt die Verantwortung grundsätzlich beim Vermieter, dass hinsichtlich der vertraglich vereinbarten Nutzung alle behördlichen Genehmigungen vorliegen, die nach der Beschaffenheit oder Lage des Objektes für den gewerblichen Betrieb erforderlich sind.

Praxistipp:

- Mit Blick auf den Umfang des **Konkurrenzschutzes** ist bei der Bestimmung des Mietzwecks besondere Sorgfalt auf eine möglichst genaue Beschreibung zu legen, da sich allein daraus ergibt, wer tatsächlich als Konkurrent des Mieters anzusehen ist.
- Ferner sollte der Existenzgründer darauf achten, ob für den Bezug bzw. die „Inbetriebnahme“ der Räumlichkeiten etwaige **öffentlich-rechtlichen Genehmigungen** (z. B. Baugenehmigungen für einen Gaststättenanbau) vom Vermieter noch eingeholt werden müssen. In einem solchen Fall ist dem Gründer dringend anzuraten, mit dem Vermieter darüber Einigkeit zu erzielen, dass der Mietvertrag erst mit Erteilung der Erlaubnis rechtswirksam wird. Die Ausübung der Tätigkeit hängt dann von einer sog. aufschiebenden Bedingung ab.
- Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, einem anderen als den vertraglich vereinbarten Vertragszweck nachzugehen. Jegliche Änderung oder Erweiterung der Zweckbestimmung (z. B. Änderung des Warensortiments) bedarf der Genehmigung des Vermieters. Zwar wird dem Mieter eine geplante Geschäftserweiterung grundsätzlich nicht versagt werden können, wenn es sich bei dem neuen Geschäft nicht um einen wesentlich anderen Geschäftsinhalt handelt. Um diesen Genehmigungsanfragen aber vorab aus dem Weg zu gehen, ist es ratsam, den eigentlichen Mietzweck mit **Alternativbestimmungen** auszustatten.

Beispiel:

Eine entsprechende Vertragsklausel könnte wie folgt lauten: „Die Vermietung erfolgt zum Zwecke des Betriebes eines Zeitschriften- und Tabakgeschäftes. Der Mieter ist berechtigt, das Warensortiment um Souvenirartikel zu erweitern.“

Haben die Parteien bei einer Vermietung von Gewerberäumen keine Vereinbarung über den Vertragszweck getroffen, kann der Mieter grundsätzlich die Räumlichkeiten zu jedem gewerblichen Zweck nutzen. Der Vertragszweck umfasst dann alle rechtlich relevanten Nutzungsmöglichkeiten. Dies mag auf den ersten Blick vorteilhaft für den Mieter sein, allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter in solchen Fällen keinerlei Haftung übernimmt, wenn dem Mieter die Nutzung aus öffentlich-rechtlichen Gründen versagt wird.

1.3 Laufzeit des Gewerberaummietvertrages

Auch die Laufzeit des Gewerberaummietvertrages will reiflich überlegt sein. So muss sich der Existenzgründer vorab die Frage stellen, ob er sich nur kurz oder lieber langfristig vertraglich an den Vermieter binden möchte. Dabei sollte insbesondere der Faktor einer etwaigen eigenen Zahlungsunfähigkeit berücksichtigt werden, da die Zahlungsverpflichtung des Existenzgründers auch bei schlecht gehenden Geschäften oder bei Nichtnutzung der Gewerberäume geleistet werden muss.

Eine pauschale Hilfestellung kann diesbezüglich nicht gegeben werden, da es den Parteien völlig frei steht, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. So kommt es einzig und allein auf die **wirtschaftliche Konzeption und das Verhandlungsgeschick des Existenzgründers** an, denn auch der Vermieter möchte seine vertraglichen Vorstellungen realisiert wissen. In den meisten Fällen der Gewerberaumvermietung werden allerdings sog. **Zeitmietverträge** (bestimmte Dauer) vereinbart, bei denen der Anfangs- und Endtermin des Vertragsverhältnisses ausdrücklich vereinbart werden.

Folgende Möglichkeiten vertraglicher Mietzeitregelungen sind denkbar, wobei die jeweiligen Kündigungsfristen als ausschlaggebendes Kriterium angesehen werden müssen:

- 1 Der Mietvertrag wird für eine **unbestimmte Dauer** geschlossen. Bei derartigen unbefristeten Verträgen ist die Kündigung (§ 580a Abs. 2 BGB) bis zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres möglich, d. h. also innerhalb von 6 Monaten. Dies birgt für den Existenzgründer die Gefahr, aus einem vermeintlich sicher geglaubten, unbefristeten Vertragsverhältnis heraus, den Geschäftsbetrieb in relativ kurzer Zeit aufgeben zu müssen. Vorteilhaft an dieser kurzen Kündigungsfrist ist hingegen die Tatsache, dass der Existenzgründer im Falle eines finanziell schlecht laufenden Betriebes innerhalb kürzester Zeit aus dem Gewerberaummietvertrag ausscheiden kann. Allerdings können die Vertragsparteien von der gesetzlichen Regelung abweichende längere oder auch noch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren.
- 2 Der Mietvertrag wird für eine **bestimmte Dauer mit echter Befristung** (Zeitmietvertrag bzw. Festmietzeit) geschlossen, d. h. dass das Mietverhältnis mit dem vertraglich bestimmten Ende automatisch ausläuft. Eine vorzeitige Beendigung (ordentliche Kündigung) ist hierbei weder von Seiten des Vermieters noch des Mieters möglich, es sei denn, es liegt ein **wichtiger Grund** (außerordentliche Kündigung) vor.

Praxistipp:

Neben den gesetzlichen Bestimmungen sollten weitere wichtige Gründe im Gewerberaummietvertrag vereinbart werden, sofern sich der Vermieter darauf einlässt. Sinnvoll erscheint oftmals eine Kündigungsregelung bei finanziell schlecht laufenden Geschäften des Mieters.

Beispiel:

Die entsprechende Vertragsklausel könnte wie folgt lauten: „Der Mieter hat das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bei einer erheblichen Gefährdung des Geschäftsbetriebes. Diese liegt vor, wenn über einen Zeitraum von ...Monaten die monatlichen Umsätze unter ...Euro liegen.“

Ein Zeitmietvertrag bietet sich insbesondere dann an, wenn vorab vorausgesehen werden kann, wie lange der Existenzgründer das Mietobjekt für seine Geschäfte benötigt.

- 3 Der Mietvertrag wird für eine **bestimmte Dauer mit der Option einer Vertragsverlängerung** (unechte Befristung) geschlossen. Diese Form des Mietvertrages bietet dem Existenzgründer einseitig die Möglichkeit, innerhalb vertraglich festgelegter Zeitabstände auf wirtschaftliche Situationen wahlweise reagieren zu können. Läuft sein Geschäft gut, kann er die Verlängerungsoption durch Anzeige beim Vermieter in Anspruch nehmen, so dass das Mietverhältnis über die feste Vertragsdauer hinaus um eine zu vereinbarende Zeitspanne verlängert wird. Sind die wirtschaftlichen Verhältnisse und weiteren Prognosen hingegen schlecht, braucht er nichts weiter zu tun und der Vertrag endet durch Zeitablauf.

Beispiel:

Die betreffende Klausel könnte wie folgt lauten: „Der Vermieter räumt dem Mieter ein Optionsrecht auf Verlängerung des Mietverhältnisses um ... Jahre ein. Hierzu bedarf es einer ausdrücklichen Erklärung des Mieters gegenüber dem Vermieter, die spätestens ... Monate vor Ablauf der Vertragszeit schriftlich zu erklären ist.“

Hinweis:

Hinsichtlich der Laufzeitvereinbarung hat der Existenzgründer weitere Punkte zu beachten:

- Die **Kündigung** eines Gewerberaummietvertrages ist grundsätzlich formlos möglich, es sei denn, es wurde z. B. die Einhaltung der Schriftform vereinbart.
- Bei **vorzeitigem Auszug** aus den angemieteten Gewerberäumen hat der Mieter den Mietzins bis zum Vertragsende weiterhin zu leisten.
- Wenn das Mietverhältnis nach dem Ablauf der **Mietzeit stillschweigend fortgesetzt** wird, verlängert es sich zwingend auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter kann der Fortsetzung allerdings innerhalb einer Frist von zwei Wochen widersprechen (**§ 545 BGB**).

Relevante Vorschriften:

§§ 580a, 545 BGB

1.4 Mietzins

Anders als im Wohnraummietrecht kann die **Höhe des Mietzinses** bei gewerblichen Mietverhältnissen **grundsätzlich frei vereinbart** werden. So gibt es bei Gewerberaummietungen weder eine Mietpreisbindung noch die Begrenzung durch örtliche Vergleichsmieten. Bei überhöhten Mietpreisforderungen kann allerdings ein Verstoß gegen das allgemeine Mietwucherverbot geltend gemacht bzw. der Vertrag als sittenwidrig (**§ 138 BGB**) angesehen werden. Als Richtwert wird dabei der durchschnittliche ortsübliche Marktpreis für die Kategorie des Geschäftsraumes (Ladengeschäft, Büroraum, Lagerfläche etc.) genommen.

Hinweis:

Die Grenzen der Überschreitung des Richtwertes werden allerdings unterschiedlich gesetzt. So haben beispielsweise Richter am OLG Düsseldorf (Urteil vom 10.12.1998, AZ: 10 U 49/98) und OLG Stuttgart (Urteil vom 13.07.1992, AZ: 5 U 2/92) einen Verstoß gegen das Mietwucherverbot erst bei einer Überschreitung der ortsüblichen Marktmiete von über 100 Prozent angenommen.

Praxistipp:

Der ortsübliche Marktpreis ist nicht ohne Weiteres feststellbar, da es im Gegensatz zur Wohnraummiete keinen Mietspiegel gibt. Nützliche Informationen können jedoch über private Sachverständige, Maklerverbände, (ortsansässige) Immobilienunternehmen oder etwaige Umfrageergebnissen von Industrie- und Handelskammern erlangt werden. Hier erhält der Existenzgründer auch Informationen zur weiteren Vorgehensweise im Falle eines Verstoßes gegen das Mietwucherverbot bzw. bei Sittenwidrigkeit der Mietzinshöhe.

Ist ein Verstoß festgestellt worden, ist der gesamte Mietvertrag unwirksam, so dass der Mieter den gesamten Vertrag fristlos kündigen oder die Fortsetzung mit einem an den Markt angepassten Mietzins verlangen kann. In jedem Fall hat er einen Anspruch auf Rückzahlung für zuviel geleistete Mietpreiszahlungen.

Relevante Vorschriften:

§ 138 BGB

2. Form des Gewerbemietvertrages

Der Gesetzgeber sieht für Gewerberaummietverträge keine zwingende Form vor. Lediglich Verträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr müssen schriftlich abgeschlossen werden ([§ 550 BGB](#)).

Hinweis:

Bei Verträgen mit einer längeren Laufzeit führt die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages, sondern vielmehr zum Vertragsabschluss auf unbestimmte Zeit. Dies hat wiederum zur Folge, dass das eigentlich langfristig geplante Mietverhältnis nach Ablauf des ersten Jahres jederzeit kurzfristig (innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfristen) gekündigt werden kann.

Praxistipp:

Aus Beweisgründen ist dem Existenzgründer dringend anzuraten, **grundsätzlich** alle gewerblichen Mietverträge **schriftlich** zu vereinbaren. Daher sollte er jede Vereinbarung, mündliche Zusagen, Nebenabreden, Änderungen, etc. schriftlich festhalten und alle erforderlichen Anlagen (Grundrisspläne, Zeichnungen, Lagepläne etc.) ausdrücklich zum Gegenstand des Vertrages machen. Dabei muss nicht jede Seite des Vertrages unterschrieben werden, es reicht die Unterschrift am Ende des Vertrages. Allerdings sollten alle Seiten (auch Anlagen) fortlaufend nummeriert sein.

Relevante Vorschriften:

[§ 550 BGB](#)

3. Besonderheiten bei der gewerblichen Raummiete

Ferner muss der Existenzgründer weitere Besonderheiten der gewerblichen Raummiete beachten:

3.1 Untervermietung

Eine Untervermietung der gewerblich angemieteten Räume durch den Mieter ist nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Sofern in der Person des potenziellen Untermieters ein wichtiger Grund liegt, kann der Vermieter die Erlaubnis allerdings verweigern ([§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB](#)).

Praxistipp:

1. Hat der Existenzgründer vorab bereits geplant, Dritten die Gewerberäume anderweitig zu überlassen bzw. an Dritte unter zu vermieten, sollte er dies schon bei Abschluss des Vertrages mit dem Vermieter schriftlich vereinbaren. Oftmals wird in solchen Fällen ein Untermieterzuschlag vom Vermieter erhoben.
2. Sollte der Existenzgründer bei der Suche nach den passenden Räumlichkeiten selbst an einen Mieter geraten, hat er sich zu vergewissern, dass die Zustimmung des Vermieters vorliegt. Ferner sollte er darauf achten, dass der Untervermieter selbst keine kürzere Vertragslaufzeit besitzt. Im Falle einer früheren Beendigung des Untervermieters droht dem Existenzgründer dann nämlich die Räumung durch und die Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter ([§ 546 Abs. 2 BGB](#)).

Beispiel:

Die betreffende Klausel könnte wie folgt lauten: „Der Mieter darf die gemieteten Gewerberäume oder Teile davon an Dritte untervermieten. Die Zustimmung wird hiermit erteilt.“

Relevante Vorschriften:

[§§ 540, 546 BGB](#)

3.2 Ersatzmieter

Eine Regelung über einen etwaigen Ersatzmieter bietet dem Mieter die Möglichkeit, im Falle einer Änderung der eigenen Rechtsform flexibel auf den Markt reagieren zu können. So kann vertraglich festgehalten werden, dass der Mietvertrag mit dem Existenzgründer in geänderter Rechtsform unverändert fortgesetzt wird.

Hinweis:

Jede Änderung der Rechtsform des Unternehmens, Änderung im Handelsregister oder bei der Gewerbebeanmeldung sollte dem Vermieter unverzüglich angezeigt werden.

Beispiel:

Die betreffende Klausel könnte wie folgt lauten: „Im Falle einer Änderung der Rechtsform des Unternehmens des Mieters, wird der Mietvertrag unverändert fortgesetzt, wenn keine wichtigen Gründe in der neuen Unternehmensstruktur entgegenstehen.“

3.3 Nachmieter

Die Frage des Nachmieters stellt sich spätestens immer dann, wenn der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will. Gerade bei langfristigen Verträgen kann es vorkommen, dass sich der Mieter aufgrund der eingetretenen unternehmerischen Entwicklung neu ausrichten (Vergrößerung/Verkleinerung der Geschäftsräume, Standortwechsel etc.) oder einfach aus wirtschaftlichen Gründen den Geschäftsbetrieb aufgeben muss. In solchen Fällen bietet eine **Nachmieterklausel** dem Mieter die Möglichkeit, unbeschadet aus dem Vertrag heraus zu kommen.

Hinweis:

Vereinbaren die Vertragsparteien eine Nachmieterklausel, kann der Vermieter einen potenziellen Nachmieter nicht ohne vernünftigen Grund ablehnen. Allerdings muss der Neumieter den Vertrag grundsätzlich komplett – also mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten – übernehmen, so dass sich für den Vermieter keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Praxistipp:

Eine mögliche Nachmieterklausel könnte wie folgt lauten: „Der Mieter ist berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, der in alle Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag eintritt. Der Vermieter hat sein Einverständnis zu erteilen, wenn nicht in der Person des Nachmieters **wichtige Gründe** bestehen. Der Vermieter verpflichtet sich, mit dem vorgeschlagenen Nachmieter zu unveränderten Bedingungen einen Vertrag über die Restlaufzeit abzuschließen.“

3.4 Konkurrenzschutz

Bei Gewerberaummietverträgen obliegt dem Mieter ein gesetzlicher Anspruch auf **Konkurrenzschutz**. Der aus **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** abzuleitende sog. "vertragsimmanente Konkurrenzschutz" verpflichtet den Vermieter auch ohne ausdrückliche Vereinbarung dazu, den Mieter vor möglichen künftigen Konkurrenzunternehmen im selben bzw. unmittelbar angrenzenden Mietobjekt des Vermieters zu bewahren. Diese Verpflichtung geht allerdings nicht so weit, den Mieter von jedem fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten. Vielmehr ist nach den Umständen des Einzelfalles zu entscheiden. Maßgeblich ist dabei der Umfang des vertraglich vereinbarten Mietzwecks. Der gesetzliche Konkurrenzschutz kann vertraglich ausgeweitet, eingeschränkt oder aber ganz ausgeschlossen werden. Nach dem sog. Grundsatz der Priorität genießt dabei generell der Erstmieter Konkurrenzschutz gegenüber dem nachziehenden Mieter.

Hinweis:

Um spätere Unstimmigkeiten bzw. Streitigkeiten mit dem Vermieter von vorne herein zu vermeiden, ist – je nach Geschäftsbetrieb – eine detaillierte, über den gesetzlichen Konkurrenzschutz hinausgehende vertragliche Regelung zu empfehlen. Hierbei sollten insbesondere etwaige Sortimentserweiterungen und -änderungen berücksichtigt werden.

Praxistipp:

Aufgrund des engen Zusammenhangs zwischen Mietzweck und Konkurrenzschutz kommt es entscheidend auf eine sehr detaillierte Beschreibung des vertragsgemäßen Gebrauchs des Mietobjektes an. So gilt hierbei der Grundsatz: je genauer, desto mehr konkretisiert sich der Konkurrenzschutz.

Relevante Vorschriften:

§ 535 BGB

3.5 Kautio

Im Gegensatz zur Wohnraummiete (**§ 551 Abs. 2 BGB**) können bei der Gewerberaummiете die Regelungen bzgl. der regelmäßig zu zahlenden **Mietsicherheit (Kautio)** frei vereinbart werden. So steht es den Vertragsparteien offen, wie sie sich über die Kautionshöhe, den Zeitpunkt der Zahlung, die Verzinsung und Anlageform sowie die Möglichkeit der fristlosen Kündigung bei Nichtzahlung einigen.

Hinweis:

Der Mieter ist zur Zahlung einer Kautio gesetzlich nicht verpflichtet. Vielmehr muss darüber eine Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien getroffen werden.

Praxistipp:

Haben die Vertragsparteien die Zahlung einer Kautionsvereinbarung, sollte der Mieter auf eine Verzinsung bestehen, welcher der Kautionszahlung zugute kommt. Sinnvoll ist diesbzgl. die Errichtung eines offenen Treuhandkontos, welches den Mieter im Insolvenzfall des Vermieters vor dem Verlust der Kautionszahlung absichert.

3.6 Betriebskosten

Auch die **Betriebskosten** können bei der Gewerberaummieta frei vereinbart werden. Da grundsätzlich der Vermieter die Betriebskosten zu zahlen hat (**§ 535 Abs. 1 S. 3 BGB**) und es keine gesetzliche Pflicht zur Übernahme der Kosten durch den Mieter gibt, werden diese regelmäßig auf den Mieter umgelegt. Dies bedarf jedoch einer ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag. Die Zahlung der Betriebskosten erfolgt in der Regel als Pauschale oder als Vorauszahlung.

Hinweis:

Heiz- und Warmwasserkosten müssen nach der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) immer separat abgerechnet werden, so dass eine pauschale Abrechnung nicht möglich ist. Darüber hinaus sollten Verwaltungskosten immer genauestens geprüft und mit Vorsicht genossen werden.

Praxistipp:

Vorteilhaft für den Mieter ist die ausschließliche Übernahme der Verbrauchskosten. Hierauf wird sich der Vermieter in den meisten Fällen jedoch nicht einlassen. Um die Betriebskosten dennoch einigermaßen gering zu halten, sollte der Mieter sich daher genau überlegen, welche Kostenarten übernommen werden, damit deren Anzahl sinnvoll begrenzt werden kann.

Relevante Vorschriften:

§ 535 BGB