



## Merkblatt wirtschaftliche Mietvertragsrisiken

Der wirtschaftliche Wert eines Gewerberaummietvertrags besteht auf Vermieterseite regelmäßig darin, dass sich die Anschaffungs- und Erhaltungskosten der Immobilie über die Mieteinnahmen amortisieren und ein dauerhafter cash flow in Form der Mieteinnahmen die Rendite der Immobilie sichert. Für Mieter stellt die angemietete Betriebsstätte hingegen grds. die wirtschaftliche Existenzgrundlage dar.

Dies vorausgeschickt, möchten wir exemplarisch auf folgende Punkte mit besonderer wirtschaftlich beachtlicher Tragweite hinweisen:

### 1. Vertragslaufzeit/Schriftform

- › Gewerberaummietverträge regelmäßig mit Festlaufzeiten von 5 bis zu 30 Jahren
- › Besondere gesetzliche Schriftform bei langfristigen Mietverträgen wird in der Praxis oft nicht eingehalten
- › Gefährdung des rechtlichen Bestands wegen vorzeitiger Kündigungsmöglichkeit bei fehlender Einhaltung der gesetzlichen Schriftform
- › Folge sind hohe Amortisationsverluste oder gar der Wegfall der Existenzgrundlage bei Vermieter und Mieter

### 2. Betriebskosten, Instandsetzung und Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

- › Heiz- und Betriebskosten, Instandsetzung und Instandhaltung, Schönheitsreparaturen (= laufende Kosten des Betriebs der Immobilie) sind auf Mieter nur bei (wirksamer) mietvertraglicher Regelung umlegbar
- › Für Vermieter sind zur Erhaltung der wirtschaftlichen Kalkulation Vereinbarung umfassender und wirksamer Umlageregelungen notwendig
- › Für Mieter sind zur Kosteneinsparung aktuell vermehrte Prüfung von Umlagevereinbarungen und Betriebskostenabrechnungen sinnvoll
- › Gilt für Neubauprojekte wie (Alt-)Bestandsobjekte

### 3. Mietzweck

- Vereinbarung des Mietzwecks findet in der Praxis wenig Beachtung trotz drohender Rechtsstreitigkeiten mit hoher wirtschaftlicher Tragweite
- Gefährdung des Businesscases des Mieters, wenn Mietzweck den Betrieb des Mieters nicht abdeckt oder wesentliche Teile/ Sortimente fehlen (auch zukünftige)
- Drohende Nutzungsuntersagung durch Baubehörde oder WEG-Verwalter, wenn Mietzweck von der baurechtlichen Nutzungsgenehmigung oder der Teilungserklärung bei WEG-Objekten nicht abgedeckt
- Unterlassungs- / Schadensersatzansprüche u.a. gegenüber Vermieter und Mieter

### 4. Annex: Photovoltaikanlage / E-Ladesäule

- Prüfung der Nutzungs- / Installationsmöglichkeiten für Vermieter und Mieter
- Stromlieferung an Mieter (auch bei Wohnraum)
- Verpachtung

Ungenauere oder fehlende Mietvertragsregelungen oder nicht mehr aktuelle Mietvertragsunterlagen bergen hohe wirtschaftliche Risiken, welche im Einzelfall präventiv gemindert werden könnten. Eine Kurzprüfung bietet hierfür die geeignete Grundlage.

Zur Begrenzung des Kostenaufwandes bieten wir hierzu eine Kurzprüfung samt Prüfungsreport mit einem festen Zeitaufwand von in der Regel bis zu 3 Stunden an / abzustimmen vorab im Einzelfall.

### Ihre Experten und Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

0821 - 57058306  
benjamin.riedel@  
sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

0911 - 81511446  
ingmar.niederkleine@  
sonntag-partner.de

Sonntag & Partner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

[www.sonntag-partner.de](http://www.sonntag-partner.de)

#### Standorte

Augsburg Schertlinstraße 23 | 86159 Augsburg | +49821570580

München Lessingstraße 11 | 80336 München | +498925544340

Ulm Syrlinstraße 38 | 89073 Ulm | +49731966440

Nürnberg Ostendstraße 111 | 90482 Nürnberg | +49911815110



Peter Senski  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

0821 - 57058414  
peter.senski@  
sonntag-partner.de



Marco Meynhardt  
LL.M., Rechtsanwalt

0821 - 57058417  
marco.meynhardt@  
sonntag-partner.de



Dr. Cathrin von Hesler  
Rechtsanwältin

0911 - 81511459  
cathrin.vonhesler@  
sonntag-partner.de



Martin Henrich  
Rechtsanwalt,  
FAfMietR

0731 - 96644438  
martin.henrich@  
sonntag-partner.de