

Ostbayern konkret

Recht und Fair Play | Mai 2009

Gewerberaum-Mietspiegel



Impressum

Herausgeber:

IHK Regensburg
D.-Martin-Luther-Straße 12
93047 Regensburg
Telefon (0941) 5694-0
Telefax (0941) 5694-279
www.ihk-regensburg.de

Gestaltung:

Pluraldesign
Büro für Gestaltung
info@plural-design.de
www.plural-design.de

Druck:

Erhardi Druck GmbH
Regensburg
info@erhardi.de
www.erhardi.de

Die Broschüre wurde im Mai 2009
redaktionell abgeschlossen.



Unterstützung für Unternehmer und Immobilienbesitzer

Zum ersten Mal stellt die IHK Regensburg dieses Jahr den Gewerberaum-Mietspiegel vor. Übersichtlich gegliedert zeigt er die Kaltmieten der Gewerbeflächen für die einzelnen Städte und Landkreise im IHK-Bezirk vom niedrigsten bis zum höchsten Wert.

IHK-Sachverständige für Mieten und Immobilienbewertung stellten das Datenmaterial gewissenhaft zusammen. Für die Zukunft planen wir, bei jeder Aktualisierung des Gewerberaum-Mietspiegels zusätzlich Angaben von Gewerbetreibenden, Banken, Sparkassen und Immobilienmaklern einzubeziehen.

Der Mietspiegel bietet eine wertvolle Orientierung. Vor allem im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer für Unternehmer oder deren Erben kann er von Nutzen sein. Bei der Bewertung des vererbten Unternehmens kann der Steuerpflichtige gegenüber dem vom Finanzamt ermittelten Wert einen niedrigeren Betrag nachweisen.

„Ausnahmen bestätigen die Regel“ heißt es und auch bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien können sich im Einzelfall Abweichungen von den Werten der Mietspiegeltabelle ergeben. In solchen Fällen und für weitere Fragen, die sich im Zusammenhang mit Gewerbe- und sonstigen Immobilien ergeben, stehen die von der IHK bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Verfügung, deren Kontaktadressen Sie in dieser Broschüre ebenso finden wie rechtliche Tipps zum Mietvertrag und Hinweise zum Standort-Informationssystem Bayern (SISBY).

Wir sind überzeugt davon, dass Sie vom Gebrauch dieses Mietspiegels profitieren werden.

Regensburg, Mai 2009

Dr. Jürgen Helmes
Hauptgeschäftsführer

Inhaltsverzeichnis

A.	Anwendungshinweise zum Mietspiegel	3
B.	Gewerberaum-Mietspiegel IHK Regensburg	4
C.	Fachleute in Sachen Miete und Immobilienbewertung	10
D.	Der Geschäftsraum-Mietvertrag – Hinweise und Tipps	13
E.	Standort-Informationen-System Bayern (SISBY)	16





A. Anwendungshinweise zum Mietspiegel

Hoher Nutzen für Unternehmer und Grundstückseigentümer / Wichtig bei der Erbschaftsteuer

Sybilla Freudenmacher, Reiner Gottl, Karl Grasruck, Jürgen Jacoby, Bernhard Plöbl und Karl-Heinrich Voh heißen die öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.u.v.) Sachverständigen der IHK Regensburg, die für sämtliche Landkreise und Städte im IHK-Bezirk erstmalig auf der Basis ihrer Vergleichsdatensammlungen einen Gewerbe-Mietspiegel für verschiedene gewerbliche Objektarten erstellt haben. Diese Zusammenstellung erfolgte aus Daten, die die Sachverständigen im Rahmen von Gerichtsverfahren und bei Privatgutachten als Vergleichsgrundlage oder zur Veranschaulichung von Festsetzungen im jeweiligen Einzelfall heranzogen und im Laufe ihrer langjährigen Bewertungs- und Recherchetätigkeiten dokumentierten und stetig aktualisierten.

Vorliegender Gewerbe-Mietspiegel dient der ersten groben Orientierung, etwa bei Bewertungen (nach dem Bewertungsgesetz -BewG-) im Zuge der Erbschaftsteuerreform für Unternehmen. Finanzbeamte können den Mietspiegel als Grundlage zur Ermittlung einer üblichen Miete heranziehen. Die Mietpreis-Übersicht eignet sich aber nicht zur individuellen Ermittlung einer Gewerberaummieta und besitzt - etwa bei Mietstreitigkeiten - keine Rechtsverbindlichkeit. Gewerbemieten werden zwischen Eigentümern und Mietinteressenten frei vereinbart. Aufgrund unterschiedlicher Ausstattungen, Instandhaltungskostenübernahmevereinbarungen, Mietflächen, spezifischen Leerstandsproblemen oder geringfügiger Standortabweichungen können Werte vereinbart

werden, die außerhalb der hier aufgeführten Mietspannen liegen. Solche Abweichungen individueller Objekteigenschaften können nach wie vor nur im Rahmen eines Miet- oder Verkehrswertgutachtens erfasst werden, nicht aber in einem auf wenige Objekttypen pauschal zusammengefassten und stark vereinfachten Gewerbe-Mietspiegel.

Das Bestreben der IHK Regensburg ist es jedoch, diesen ersten Gewerbe-Mietspiegel sukzessiv zu verfeinern und zu optimieren. Hierzu ist u.a. auch die Einbeziehung von Vergleichsdaten geplant, die von weiteren ö.b.u.v. Sachverständigen, Bankvertretern, Maklern und Grundstückseigentümern bzw. Mietern selbst bereitgestellt werden.

Äußerst erfreulich: Dieser erstmals erstellte Gewerbe-Mietspiegel ist vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen als ein den neuen erbschaftsteuerlichen Bewertungsregelungen entsprechende Grundlage für die Wertermittlung der Finanzbehörden anzuerkennen. Er kann als Pilotprojekt für die anderen IHK-Bezirke in Bayern und gegebenenfalls in ganz Deutschland gelten. Der wesentliche, sich daraus ergebende Vorteil für die Unternehmen liegt darin, dass die Bewertungsergebnisse der Finanzbehörden, die dem jeweiligen Steuerbescheid als Bemessungsgrundlage für die anfallende Steuerlast zugrunde gelegt werden, im ostbayerischen Raum nun durchweg deutlich niedriger ausfallen und folglich die Anzahl der ansonsten unvermeidbaren Gutachten zum Vorteil der

Unternehmer erheblich reduziert wird. Die dabei eingesparten Gutachterkosten betragen in der Regel mehrere tausend Euro, in Einzelfällen sogar deutlich mehr als zehntausend Euro je Grundstück. Ohne einen anerkannten Gewerbe-Mietspiegel müssten sämtliche Gewerbeimmobilien nach § 182 Abs.4 Nr.2 BewG ausschließlich anhand des bei Gewerbeimmobilien untauglichen Sachwertverfahrens bewertet werden. So wäre etwa eine ca. 5.000 Quadratmeter große neuwertige Produktionshalle ohne Gewerbemietenspiegel laut BewG bisher mit ca. 3,5 Millionen Euro zu bewerten, während man mit Hilfe des Gewerbe-Mietspiegels bei Ansatz einer üblichen Miete von durchschnittlich 3,00 Euro pro Quadratmeter und Monat zu einem Immobilienwert von lediglich ca. 1,8 Millionen Euro gelangt, der dem jeweiligen Steuerbescheid zugrunde gelegt wird.

Das genannte Beispiel ist keine Ausnahme. Auch bei anderen weiteren Gewerbeobjektarten treten erhebliche Differenzen auf. Großer Dank gilt daher dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und seinen Mitarbeitern. Sie haben sich an Konzeption und Realisierung dieser für alle Beteiligten vorteilhaften Lösung beteiligt.

Autor: Dipl.-Ing., Dipl.-Immobilienökonom (ADI), MRICS, Jürgen Jacoby, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mitglied im Team Fachbereichsleitung im Landesverband der vereidigten Sachverständigen (LVS Bayern)

B. Gewerberaum-Mietspiegel IHK Regensburg*

Stadt Amberg

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	15,00	30,00	25,00
in guten Innenstadtlagen	5,00	14,00	10,00
in City-Randlagen	4,00	7,00	5,50
in Vorort-Lagen	4,00	7,00	5,50
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	5,00	10,00	6,00
in nicht bevorzugten Lagen	4,00	6,00	5,00
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	1,50	4,00	2,50
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00	3,50	2,50
Freilager	0,10	0,70	0,20
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	30,00	50,00	40,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	30,00	20,00

Landkreis Amberg-Sulzbach

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	8,00	13,00	8,00
in guten Innenstadtlagen	5,00	8,00	6,00
in City-Randlagen	4,00	7,00	5,50
in Vorort-Lagen	4,00	7,00	5,50
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	5,00	7,00	6,50
in nicht bevorzugten Lagen	4,00	5,00	5,00
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	1,50	4,00	2,50
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00	3,00	2,50
Freilager	0,10	0,30	0,20
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	25,00	40,00	35,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	25,00	15,00

* Abweichungen z.B. wegen Leerstands, Top-Lage in Zentren, Kleinstflächen oder übergroßen Mietflächen sind möglich



Landkreis Cham

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	8,00	25,00	10,00
in guten Innenstadtlagen	5,00	10,00	5,00
in City-Randlagen	3,00	5,00	3,50
in Vorort-Lagen	3,00	5,00	3,00
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	5,00	10,00	6,00
in nicht bevorzugten Lagen	3,00	7,00	5,00
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	2,00	3,50	3,00
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	0,50	2,00	1,50
Freilager	0,10	0,75	0,25
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	10,00	40,00	30,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	5,00	15,00	10,00

Landkreis Kelheim

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	6,00	25,00	10,00
in guten Innenstadtlagen	5,50	9,00	7,50
in City-Randlagen	4,00	7,50	6,00
in Vorort-Lagen	4,00	6,50	5,00
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	4,50	7,50	6,50
in nicht bevorzugten Lagen	4,00	7,50	5,50
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	3,00	5,00	3,00
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	2,00	4,00	2,50
Freilager	0,25	0,80	0,50
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	20,00	40,00	25,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	5,00	20,00	12,50

Stadt Neumarkt i. d. OPf.

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	12,00	30,00	18,00
in guten Innenstadtlagen	6,00	16,00	10,00
in City-Randlagen	5,00	10,00	7,00
in Vorort-Lagen	4,00	8,00	6,00
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	5,00	9,00	7,00
in nicht bevorzugten Lagen	4,00	7,00	5,00
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	2,00	4,00	2,75
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,50	3,00	2,00
Freilager	0,25	1,00	0,50
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	25,00	40,00	32,50
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	20,00	12,50

Landkreis Neumarkt i. d. OPf.

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	5,00	12,00	7,50
in guten Innenstadtlagen	4,00	10,00	6,00
in City-Randlagen	3,00	6,00	5,00
in Vorort-Lagen	3,00	5,00	4,00
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	4,00	6,00	5,00
in nicht bevorzugten Lagen	3,00	5,00	3,50
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	1,50	3,50	2,25
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00	2,50	1,75
Freilager	0,10	0,50	0,25
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	20,00	30,00	25,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	5,00	15,00	10,00



Landkreis Neustadt/Waldnaab

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	5,00	7,00	5,50
in guten Innenstadtlagen	5,00	7,00	5,50
in City-Randlagen	2,00	4,00	3,50
in Vorort-Lagen	2,00	4,00	3,50
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	4,00	6,00	4,75
in nicht bevorzugten Lagen	2,50	4,00	3,25
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	2,00	3,00	2,75
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	0,70	2,00	1,50
Freilager	0,10	0,75	0,25
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	20,00	35,00	28,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	20,00	12,50

Stadt Regensburg

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	13,00	75,00	42,50
in guten Innenstadtlagen	6,50	35,00	18,00
in City-Randlagen	7,50	15,00	10,25
in Vorort-Lagen	4,00	8,00	6,50
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	9,00	15,00	12,00
in nicht bevorzugten Lagen	3,50	9,00	6,50
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	3,00	6,50	5,00
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00	6,50	4,50
Freilager	0,50	2,00	1,00
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	20,00	60,00	40,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	40,00	20,00

Landkreis Regensburg

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	6,00	30,00	10,00
in guten Innenstadtlagen	6,50	14,50	10,50
in City-Randlagen	6,00	10,50	9,50
in Vorort-Lagen			
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	5,50	9,50	5,50
in nicht bevorzugten Lagen	5,00	7,00	5,50
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	3,50	4,50	4,00
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,50	2,50	1,50
Freilager	0,50	1,50	1,00
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	25,00	45,00	35,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	15,00	10,00

Landkreis Schwandorf

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	8,00	25,00	10,00
in guten Innenstadtlagen	5,00	10,00	8,00
in City-Randlagen	3,00	5,00	5,00
in Vorort-Lagen	3,00	5,00	4,00
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	5,00	9,00	7,00
in nicht bevorzugten Lagen	3,00	5,00	4,00
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	2,00	4,00	3,00
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	0,50	1,50	1,00
Freilager	0,10	0,50	0,25
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	25,00	40,00	30,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	15,00	10,00



Landkreis Tirschenreuth

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	5,00	7,00	5,50
in guten Innenstadtlagen	5,00	7,00	5,50
in City-Randlagen	2,00	4,00	3,50
in Vorort-Lagen	2,00	4,00	3,50
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	4,00	6,00	4,75
in nicht bevorzugten Lagen	2,50	4,00	3,25
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	2,00	3,00	2,75
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	0,70	2,00	1,50
Freilager	0,10	0,75	0,25
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	20,00	35,00	28,00
offene Stellplätze inkl. CarPorts	10,00	20,00	12,50

Stadt Weiden

Stand April 2009	netto, kalt, ohne Betriebskosten (Euro je qm monatlich)		
	von	bis	häufigster Wert
Ladenflächen			
in hervorragenden Innenstadtlagen	20,00	50,00	35,00
in guten Innenstadtlagen	10,00	25,00	16,00
in City-Randlagen	5,00	10,00	7,00
in Vorort-Lagen	3,00	5,00	4,00
Büro- und Praxisflächen			
in bevorzugten Lagen	4,00	9,00	6,00
in nicht bevorzugten Lagen	3,00	6,00	5,00
Produktions- und Lagerräume			
Produktionsräume	2,00	4,00	3,00
überdachte Lager mit guter Zu- und Abfahrmöglichkeit	1,00	2,00	1,75
Freilager	0,50	1,50	1,00
Parkplätze			
Euro/Stellplatz monatlich			
Garagen- / Tiefgaragenstellplätze	25,00	45,00	32,50
offene Stellplätze inkl. CarPorts	15,00	30,00	17,50

Obwohl dieser Mietspiegel mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

C. Fachleute für Miete und Immobilienbewertung

Der Gewerberaum-Mietspiegel gibt Ihnen eine wertvolle Übersicht über die Mieten für gewerbliche Objekte im IHK-Bezirk. Falls der Informationsbedarf darüber hinausgeht, wenn die Bewertung einer Immobilie ansteht oder ganz konkret die mögliche Miete oder Pacht für ein Grundstück oder Gebäude ermittelt werden soll,

sind Fachleute die richtigen Ansprechpartner. Für die Sachgebiete „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ und „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ hat die IHK Regensburg Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt. Die Fachleute für Miete und Immobilienbewertung haben ihre Sach-

kunde in einem aufwändigen Prüfungsverfahren unter Beweis gestellt. Sie bieten die Gewähr dafür, dass Gutachten und andere Sachverständigenleistungen auf höchstem fachlichem Niveau unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet werden.



Susanna Feigl-Ziegaus

Dipl.-Ing. (FH)
Am Nordheim 23, 93057 Regensburg

Tel.: 0941/648740, Fax: 0941/648739
Mobil: 0171/5025978
E-Mail: sv-feigl.susi@gmx.de

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sybilla Freudenmacher

Abensberger Str. 36, 84048 Mainburg

Tel.: 08751/842731; Fax: 08751/4035
Mobil: 0170/4521375
E-Mail: s.freudenmacher@web.de

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Reiner Gottl

MRICS
Schwabelweiser Friedhofstr. 2b
93055 Regensburg

Tel.: 0941/44405, Fax: 0941/44405
Mobil: 0173/8552352
E-Mail: Gottl@t-online.de

Sachgebiet: Betriebskostenabrechnung;
Mieten für Grundstücke und Gebäude



Karl Grasruck

Dipl.-Ing. (FH)
Wielandstr. 22, 92318 Neumarkt

Tel.: 09181/905098, Fax: 09181/9844
E-Mail: karl.grasruck@t-online.de

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken;
Mieten für Grundstücke und Gebäude

**Jürgen Jacoby**

Dipl.-Ing., Dipl.-Immobilienökonom (ADI),
MRICS
Waldschmidtstr. 10, 93413 Cham

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09971/ 392020, Fax: 09971/803580
E-Mail: imgibb@aol.com
www.immobilien-kompetenz-zentrum.de

**Werner Kraus**

Dipl.-Ing.
Ludwig-Graf-Str. 3, 92670
Windischeschenbach

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09681/4000309, Fax: 09681/4000308
Mobil: 0170/7859406
E-Mail: info@kraus-grundstueckswert.de

**Dr. Gerhard Lang**

Dipl.-Kfm (Univ.), Dipl.-Wirtsch.-Ing.(FH)
Cranachweg 3, 93051 Regensburg

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 0941/900362, Fax: 0941/900364
Mobil: 0172/8646464
E-Mail: post@verkehrswert-gutachten.de
Internet: www.verkehrswert-gutachten.de

**Gerhard Lubber**

Dipl.-Ing. (FH)
Schönlind 2a, 92259 Neukirchen

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09663/2674, Fax: 09663/200474
E-Mail: g.lubber@freenet.de

**Heinz Markstein**

Dipl.-Ing.(FH)
Rosengartenstr. 2c, 93161 Sinzing

Sachgebiet: Mieten für Grundstücke und
Gebäude

Tel.: 09404/640786, Fax: 09404/640787
Mobil: 0171/3448098
E-Mail: HMarkstein@t-online.de

**Armin Ohler**

Prof. Dr.-Ing.
Von-der-Tann-Str. 11, 93047 Regensburg

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken sowie Mieten
und Pachten; Abnahme von Bauleistungen
und Baukonstruktionen, Beweissicherung

Tel.: 0941/57756, Fax: 0941/5997765
Mobil: 0171/4781550
E-Mail: svdrohler@ewetel.net



Bernhard PlöbI

Sachverständigenbüro PlöbI
Neutorgasse 14, 92237 Sulzbach-
Rosenberg

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09661/8119-812, Fax: 09661/8119-821
Mobil: 0170/8325942
E-Mail: info@sv-ploessl.de
www.sv-ploessl.de



Rainer RöhrI

Mussinanstr. 112, 92318 Neumarkt

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09181/400070, Fax: 09181/400077
Mobil: 0170/4491700
E-Mail: info@rainer-roehrl.de
Internet: www.rainer-roehrl.de



Anna Maria Tuscher-Sauer

Dipl.-Ing. (FH)
Osterriedergasse 5, 93326 Abensberg

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09443/9149-0, Fax: 09443/9149-21
Mobil: 0172/8592450
E-Mail: post@tuscher-sauer.de
Internet: www.tuscher-sauer.de



Karl Tuschner

Dipl.-Ing. (FH)
Rüdigerstr. 10, 93053 Regensburg-Graß

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 0941/95847, Fax: 0941/95347
E-Mail: kontakt@karltuschner.de
Internet: www.karltuschner.de



Karl-Heinrich Voh

Dipl.-Ing.
Albert-Käs-Str. 2, 95689 Fuchsmühl

Sachgebiet: Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Tel.: 09634/91190, Fax: 09634/915616
E-Mail: khvoh@freenet.de



D. Der Geschäftsraummietvertrag – Hinweise und Tipps

Der gesetzliche Schutz des Geschäftsraummieters ist sehr stark eingeschränkt und bei weitem nicht vergleichbar mit den gesetzlichen Schutzbestimmungen des Wohnraummieters. Es gelten weder Kündigungs- und Bestandsschutz noch die Sozialklausel noch die Vorschriften zur Regelung der Miethöhe. Umso mehr kommt der Gestaltung des Geschäftsraummietvertrages besondere Bedeutung zu. Da vorformulierte Musterverträge nicht die Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigen, empfiehlt es sich, vor Abschluss eines Geschäftsraummietvertrages juristischen Rat bei einem Rechtsanwalt einzuholen. Hier einige Stichpunkte zum Inhalt eines Gewerberaummietvertrages:

Geschäftsräume

Geschäftsräume sind Räume, die nach dem Zweck des Vertrages zu geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken, angemietet werden, also z. B. Läden, Lagerräume, Verkaufsbuden, Praxisräume, Gaststätten, Werkstätten, Garagen usw. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Wandaußen- und Dachflächen, die insbesondere zur Anbringung von Schaukästen, Reklameschildern, Lichtreklamen und der Projektion von Filmen von dem Geschäftsinhaber benutzt werden.

Wird eine Wohnung zur Einrichtung eines Gewerbebetriebes angemietet, so gilt Geschäftsraummietrecht. Andererseits ist Wohnraummietrecht anzuwenden, wenn in einer Wohnung lediglich ein Arbeitszimmer für die gewerbliche Nutzung verwendet wird. Es muss jedoch die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden, wenn statt der ursprünglich vereinbarten Wohnnutzung ein gewerblicher Gebrauch der Räume stattfindet.

In erster Linie entscheidet die Zweckbestimmung der Mietparteien oder eher noch die tatsächliche Nutzung der Räume, ob Geschäftsraum- oder Wohnraummietrecht Anwendung findet. Auf die Bezeichnung im Mietvertrag kommt es nicht an. Bei Mischmietverhältnissen kommt es auf das Schwergewicht des Vertragszweckes an.

Form

Ein Mietvertrag über Geschäftsräume ist mündlich gültig. Allerdings bedürfen Mietverträge, die für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen werden, der Schriftform. Wird die Form nicht beachtet, so ist der Vertrag keinesfalls ungültig, sondern er gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen und ist frühestens nach einem Jahr ab Gebrauchsüberlassung kündbar.

Mietgegenstand

Im Mietvertrag sollten das Mietobjekt und seine Nutzung genau und gegebenenfalls durch einen beigefügten Plan festgelegt werden. Das gilt auch für angemietete Pkw- Stellplätze und Kundenparkplätze.

Vertragsdauer und Kündigung

Es steht den Parteien frei, welche Laufzeit sie für den Vertrag vereinbaren. Die Laufzeit des Mietvertrages hat unmittelbar rechtliche Auswirkungen auf die Kündigungsmöglichkeiten und auf die Möglichkeit, die Miete während der Vertragsdauer zu erhöhen.

Befristete Mietverhältnisse enden mit Fristablauf, vorbehaltlich einer Verlängerungsklausel. Unbefristete Mietverhältnisse enden durch Kündigung. Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist bei der Geschäftsraummiets die ordentliche Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Die Parteien können jedoch davon abweichende längere oder auch kürzere Kündigungsfristen vereinbaren. Ausnahmsweise kann ein unbefristeter Mietvertrag

aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Was ein wichtiger Grund ist, sollte in den Vertrag aufgenommen werden. Die Beendigung einer gewerblichen Tätigkeit oder wirtschaftliche Schwierigkeiten stellen grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, um das Mietverhältnis zu kündigen. Falls der Mieter aus den gemieteten Räumen vor Beendigung des Mietverhältnisses auszieht, bleibt er weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet.

Ist ein befristetes Mietverhältnis vereinbart, zum Beispiel mit einer Laufzeit von zehn Jahren, so kann während der Vertragsdauer nur noch aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt werden, es sei denn, im Vertrag ist etwas anderes geregelt.

Verträge mit Verlängerungsklauseln sind auf bestimmte Zeit geschlossene Mietverträge, die sich automatisch um eine bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängern, sofern nicht eine Mietpartei die Verlängerung ablehnt.

Verträge mit einer Option räumen dem Mieter innerhalb einer Frist das Recht ein, durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis zu verlängern. Wird das Recht nicht ausgeübt, endet der Vertrag durch Zeitablauf.

Mietzins

Für die Höhe des Mietzinses gibt es bei Geschäftsräumen keine gesetzliche Regelung. Die Parteien können die Höhe der Miete frei vereinbaren. Eine Grenze bildet der sittenwidrige Mietwucher. Gezahlt wird der Mietzins grundsätzlich in monatlichen Beträgen, jeweils zu Beginn eines Monats im Voraus.

Grundsätzlich sind mit dem Mietzins alle Nebenkosten abgegolten, es sei denn, im Vertrag wird etwas anderes vereinbart. Die Mehrwertsteuer kann nur dann zusätzlich zur Miete gefordert werden, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart worden ist.

Mieterhöhungsklauseln

Im gewerblichen Mietrecht ist eine Mieterhöhung nur nach entsprechender Vereinbarung möglich. Der Vermieter ist daran interessiert, dass bei längeren Laufzeiten der Mietzins dem Geldwert angepasst wird. Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten:

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird festgelegt, welcher Mietzins in den nachfolgenden Jahren verlangt wird. Die Staffelmietvereinbarung eignet sich vor allem für kurze und überschaubare Vertragslaufzeiten.

Auch eine Spannungs Klausel führt zu einer automatischen Mietzinserhöhung, in dem sie entweder Bezug nimmt auf die allgemeine Entwicklung des Mietzinses für vergleichbare Objekte oder auf die „ortsübliche Miete für Geschäftsräume“. Der Nachweis der „ortsüblichen Miete“ kann allerdings sehr schwierig sein.

Daneben gibt es die automatischen Wertsicherungsklauseln, die eine Mieterhöhung an einen Verbraucherpreisindex knüpfen. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mietzins automatisch in dem Verhältnis angepasst wird, in dem sich der Verbraucherpreisindex nach oben oder nach unten verändert. Seit dem 14. September 2007 gilt für Wertsicherungsklauseln ein Indexierungsverbot mit Legalausnahme. Dies bedeutet, dass nach dem 13. September 2007 vereinbarte Klauseln grundsätzlich zulässig sind, wenn sie sich auf einen Verbraucherpreisindex beziehen und der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht einer ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern.

Neben der automatischen Wertsicherungsklausel wird die Leistungsvorbehalt Klausel am häufigsten verwendet. Das ist eine Abrede, nach welcher der vom Mieter zu zahlende Mietzins bei Veränderung der Bezugsgröße oder nach Ablauf einer bestimmten Zeit geändert werden kann.

Allerdings führt die Veränderung der Bezugsgröße nicht zu einer automatischen Veränderung des Mietzinses, sondern stellt nur eine Voraussetzung für eine Mietzinsänderung dar. Die Höhe des Mietzinses muss daher durch eine selbstständige Vereinbarung angepasst oder neu festgesetzt werden. Hier sollte auch eine Regelung für den Fall getroffen werden, dass eine Einigung über die neue Miethöhe nicht zustande kommt. Zudem empfiehlt sich eine Vereinbarung, die sowohl die Bezugsgröße als auch den Erhöhungsmaßstab möglichst genau bezeichnet, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Als Bezugsgröße wird in der Regel der Verbraucherpreisindex verwendet. Als Erhöhungsmaßstab für die Anpassung oder Neufestsetzung kommen u. a. der Marktmietzins, die Indexentwicklung, Sachverständigen Gutachten, die Bestimmung durch einen Vertragsteil nach § 315 BGB, die Bestimmung durch einen Dritten nach § 317 BGB oder die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB in Betracht.

Kautio

Bei Geschäftsraummiets kann einzelvertraglich eine Kautio vereinbart werden, die die Summe von drei Monatsmieten übersteigt.

Renovierung

Auch der Zustand der Räume, in welchem die Mieter dieselben während der Laufzeit des Vertrages zu halten und nach Vertragsende zurückzugeben haben, bedarf der Vereinbarung. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Schönheitsreparaturen einerseits sowie Instandhaltung und Instandsetzung andererseits.

Die so genannten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen etc.) gehören an sich auch in den Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Über-



wälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist jedoch zulässig, solange sich diese Verpflichtung im üblichen und angemessenen Rahmen hält.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache für den gewöhnlichen bzw. vertraglich vereinbarten Gebrauch ist Aufgabe des Vermieters. Auch die Instandsetzung bzw. -haltung kann vertraglich auf den Mieter übertragen werden.

Im Geschäftsraummietrecht kann der Vermieter alle Kosten aus Reparaturen und Renovierung auf den Mieter übertragen. Der Mieter wird versuchen, die Übernahme bestimmter Kosten der Sache und der Höhe nach zu beschränken.

Daneben ist auch eine Beteiligung oder Übernahme der Finanzierung von Einbauten oder sonstigen Investitionen auf das Miet- bzw. Pachtobjekt möglich. Fehlen hierüber vertragliche Vereinbarungen, so trägt der Vermieter die Kosten.



Rückgabe des Mietobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben. Ob der Mieter noch weitere Verpflichtungen hinsichtlich des Zustandes der Mieträume haben soll, muss im Einzelfall festgelegt werden. Das gilt vor allem für die Entfernung von Ein- bzw. Umbauten, Einrichtungen und Installationen oder deren Verbleiben und die Höhe der dafür von dem Vermieter zu leistenden Entschädigung.

Konkurrenzschutz

Neben der Pflicht der Gebrauchsüberlassung trifft den Vermieter auch die Pflicht, bei der Vermietung von Geschäftsräumen im gleichen Mietobjekt, auf dem Nachbargrundstück oder im selben Gebäudekomplex dem Mieter keine Konkurrenz zu

machen. Dieser Grundsatz gilt nach Treu und Glauben auch ohne vertragliche Vereinbarung.

Gewährleistungsansprüche

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung des Mietzinses zu verweigern oder den Mietzins der Höhe nach zu mindern, wenn die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses oder danach mit einem Mangel behaftet sind, der die vertragmäßige Nutzung aufhebt oder beeinträchtigt, und der Mieter diesen Mangel unverzüglich angezeigt hat. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Vermieter ein Verschulden an der Entstehung des Fehlers trifft oder nicht. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Mietzinsminderung.

Für eine etwaige Mietzinsminderung ist auch wichtig, ob der Mieter den Mangel kannte bzw. kennen musste.

Ist der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, so kann der Mieter diesen Mangel selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen.

E. Standort-Informations-System Bayern (SISBY)

Die Wirtschaftsstruktur einer Region lebt von der ständigen strukturellen Anpassung. Das spiegelt auch die Suche nach Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien wider: Ein bereits etabliertes Unternehmen sucht neue Flächen zur Betriebserweiterung, ein ausländisches Unternehmen sucht eine verkehrsgünstig gelegene Gewerbeimmobilie. Doch der Weg zur neuen Fläche oder zur neuen Immobilie ist nicht immer einfach. Insbesondere ausländische oder gebietsfremde Unternehmen tun sich schwer, ein ihren Vorstellungen entsprechend passendes Objekt und den richtigen Ansprechpartner zu finden. Hier kann das Standort-Informations-System Bayern (SISBY) weiterhelfen: www.sisby.de.

Für Investoren und Unternehmer hält SISBY - öffentlich zugänglich und kostenfrei - Informationen zu rund 3.500 sofort und kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen mit einem Ansiedlungspotenzial von zirka 8.000 Hektar bereit.

Berater bei den bayerischen IHKs, Invest in Bavaria sowie regionale und kommunale Wirtschaftsförderer unterstützen Unternehmen in allen Fragen der Standortplanung. Das kleine mittelständische Unternehmen am Ort oder der national und global agierende Investor, sie alle sind auf verlässliche Daten und Informationen angewiesen, um bestehende und zukünftige Standorte richtig beurteilen zu können. Um Kunden bei der Standortsuche zu unterstützen, stellt SISBY ein Paket mit allen erforderlichen Informationen zu potenziellen Standorten in Bayern aktuell und zum Nulltarif zur Verfügung. Für die Darstellung und Analyse der Standortinformationen werden digitale Landkarten eingebunden.

SISBY bildet auch das Fundament der Bemühungen für die Neuansiedlung von Unternehmen aus dem In- und Ausland. Deswegen finden Sie in SISBY die wichtigsten Informationen zusätzlich in englischer Sprache.



- SISBY informiert für ganz Bayern über
- Gewerbeflächen und gewerbliche Immobilienangebote
 - Größe der Fläche oder Immobilie, Erschließung und zeitliche Verfügbarkeit
 - Strukturdaten wie Bevölkerungszahlen oder Gewerbesteuerhebesätze
 - Technologie- und Gründerzentren



Die IHK Regensburg stützt die Aussagen dieser Broschüre auf verschiedene Quellen. Die Erstellung des Inhaltes erfolgte nach bestem Wissen, für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Der IHK-Bezirk Oberpfalz und Landkreis Kelheim (Ndb.)

