

Die Umsatzmiete im Gewerbemietvertrag – Was sind die Vorteile dieses Vergütungsmodells für Vermieter und Mieter? Worauf ist hierbei zu achten?*

Berlin, 02.12.2019
André Maturana-Nuñez

T: +49 (0)30 886 200 322
E: maturana@maturana-nunez.de

Bei der Umsatzmiete zahlt der Mieter zusätzlich zu einer Grundmiete einen bestimmten Anteil seines im Mietobjekt erzielten Umsatzes an den Vermieter.

Häufig gewählt werden solche Umsatzmietmodelle für Einzelhandelsgeschäfte (vor allem in Einkaufszentren) sowie für Hotels und Kinos. Auch in anderen Branchen kommen Umsatzmieten in Betracht. Gesetzlich verboten sind sie lediglich bei der Vermietung von Apotheken (vgl. § 8 S. 2 ApoG).

Da normalerweise eine recht günstige Grundmiete vereinbart wird, besteht für den Mieter der Vorteil, dass er in umsatzschwachen Zeiten Mietkosten spart. Im Gegenzug kann der Vermieter bei geschäftlichem Erfolg des Mieters eine erheblich höhere Miete erzielen, als mit einer feststehenden Miete. Für den Mieter ist es vorteilhaft, wenn der Vermieter an seinem Geschäftserfolg interessiert ist. Denn so ist der Vermieter z.B. motiviert, etwaige Mängel der Mietfläche möglichst schnell zu beseitigen. Des Weiteren gewährt die Teilhabe am Umsatz dem Vermieter indirekt einen Inflationsausgleich.

Sofern die Mietvertragsparteien eine Umsatzmiete vereinbaren möchten, ist es wichtig, die Einzelheiten zweifelsfrei im Gewerbemietvertrag zu klären. Hierdurch wird nicht nur gewährleistet, dass die wirtschaftliche Zielsetzung der Umsatzmiete erreicht wird. Vielmehr werden auch Konflikte wegen der Beteiligung des Vermieters vermieden, die das Mietverhältnis unnötig belasten würden.

A. Umfassende und unmissverständliche Definition des Umsatzes im Gewerbemietvertrag

Es sollte präzise definiert werden, was genau als Umsatz anzusehen ist, von dem der Vermieter einen Anteil erhält. Hierbei können sowohl der Netto- als auch der Bruttoumsatz als Berechnungsgrundlage herangezogen werden.

Ebenfalls klärungsbedürftig ist insbesondere die Vorgehensweise in Bezug auf:

- Vergünstigungen wie Skonti und Rabatte für das Personal;
- Ratenkäufe;
- Rücksendungen und Umtausch von Ware;
- etwaige Behebung von Mängeln der Ware oder mangelbedingte Kaufpreisreduzierungen;
- Warenentnahmen;
- verschiedene Zahlungsarten.

Falls der Mieter seine Waren oder Dienstleistungen nicht nur über die Mietfläche, sondern auch über das Internet vertreibt, sollte vertraglich geklärt werden, ob der online erzielte Umsatz zu Gunsten des Vermieters zu berücksichtigen ist.

Zu regeln ist des Weiteren, wie mit einer Untervermietung umgegangen wird. Insofern stellt sich nämlich die Frage, ob als diesbezüglicher Umsatz die Untermieteinnahmen des Mieters anzusehen sind, oder der Vermieter einen Anteil vom Umsatz des Untermieters erhält. Wird die letztgenannte Variante

* Dieser Beitrag ist nicht als rechtswissenschaftliche Veröffentlichung gedacht. Vielmehr ist beabsichtigt, allgemeine Hinweise zu der behandelten Thematik zu erteilen. Eine auf ein konkretes Mandat bezogene rechtliche Beratung können und sollen die Ausführungen nicht ersetzen.

gewählt, ist es erforderlich, den Mieter im Mietvertrag dazu zu verpflichten, mit dem Untermieter bestimmte Regelungen in Bezug auf die Umsatzmiete zu vereinbaren. Denn insoweit sollte der Untermietvertrag vorsehen, dass der Untermieter Auskünfte über seinen Umsatz zu erteilen und dem Vermieter die Kontrolle der Angaben zum Umsatz zu ermöglichen hat.

Besonders relevant ist der Aspekt der Untervermietung, wenn das Konzept des Mieters darauf ausgelegt ist, Teilbereiche der Mietfläche unterzuvermieten (sog. Shop-in-Shop-Systeme), oder falls es sich um ein Franchise-Modell handelt, bei dem der Mieter die angemietete Fläche insgesamt weitervermietet.

Insgesamt ist es aus Sicht des Vermieters empfehlenswert, die Definition des Umsatzes im Gewerbemietvertrag so offen zu gestalten, dass Abweichungen von der ursprünglichen geschäftlichen Tätigkeit des Mieters – wie Änderungen seines Geschäftsfeldes – die Umsatzbeteiligung nicht beeinträchtigen.

B. Höhe des Umsatzanteils

Hinsichtlich der Höhe der Umsatzbeteiligung sollte beachtet werden, dass die Gewinnmargen in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen und verschiedenen Gruppen des Warensortiments stark variieren können. Deswegen ist es sach- und interessengerecht, eine auf die jeweilige Gewinnspanne abgestimmte Beteiligungsquote zu vereinbaren.

Im Interesse beider Vertragsparteien liegt es, wenn der Mieter motiviert ist, möglichst hohe Umsätze zu erzielen. Hierzu beitragen kann eine Vertragsbestimmung, nach welcher die Beteiligungsquote des Vermieters ab einer bestimmten Umsatzhöhe für den darüber hinausgehenden Umsatz niedriger ausfällt. Zudem kann erwogen werden, einen Höchstbetrag für die Umsatzmiete zu vereinbaren.

C. Fälligkeit der Umsatzmiete, Abrechnung und Kontrolle durch den Vermieter

Zweckmäßig ist es die Zahlung der Umsatzmiete vertraglich so zu gestalten, dass Vorauszahlungen erfolgen, die sich an regelmäßigen Abrechnungen orientieren. Damit eine solche Abrechnung sichergestellt wird, sollte im Gewerbemietvertrag vorgesehen werden, dass der Mieter hinsichtlich der vermieteten Fläche zu einer gesonderten Buchführung verpflichtet ist.

Um auszuschließen, dass die Beteiligung des Vermieters anhand falscher Umsatzzahlen festgelegt wird, muss dem Vermieter ein Kontrollrecht zustehen. Empfehlenswert ist es, dieses Kontrollrecht im Gewerbemietvertrag hinreichend ausführlich zu regeln. So kann beispielsweise vereinbart werden, dass ein Wirtschaftsprüfer das vorgelegte Zahlenwerk für den Vermieter prüft.

D. Betriebspflicht des Mieters

Angesichts der im Vergleich zu regulären Mieten regelmäßig niedrigeren Grundmiete bei Umsatzmietmodellen ist eine Umsatzmiete für den Vermieter nur dann wirtschaftlich sinnvoll, wenn der Mieter die angemietete Fläche auch bewirtschaftet. Denn nur dann werden Umsätze erzielt, an denen der Vermieter zu beteiligen ist.

Ohne entsprechende vertragliche Bestimmung ist der Mieter trotz einer Umsatzmietklausel aber nicht dazu verpflichtet, das Mietobjekt zu bewirtschaften. Deshalb sollte im Fall einer Umsatzmiete auch eine Betriebspflicht des Mieters ausdrücklich im Gewerbemietvertrag vereinbart werden.

Melden Sie sich gerne, falls Sie Interesse daran haben, sich von der Anwaltskanzlei Maturana-Nuñez unterstützen zu lassen. Eine erste Besprechung der Angelegenheit ist hier stets kostenfrei.