



Die größere Vertragsfreiheit bei Gewerbemietverträgen sollte nicht täuschen: Es ist besser alle Punkte vorab schriftlich zu fixieren

Je nach Stockwerk zahlen

Hohe Ladenpreise im Erdgeschoss, extra berechnete Funktionsflächen für Büros: Bei Gewerberäumen wird die Miete individuell kalkuliert.

Bei Gewerbeflächen wie Läden, Büros und Produktionshallen wird die Miethöhe gemäß der Größe der Nutzfläche berechnet. Diese umfasst die Bereiche, die für die Nutzungsbestimmung vorgesehen ist: bei einem Laden etwa die Verkaufsfläche. Daneben gibt es Verkehrsflächen wie Eingänge, Treppenhäuser, Aufzüge und Flure sowie drittens Funktionsflächen wie Heizungsräume. Mal bleiben diese bei der Mietpreisfindung außen vor, mal fließen sie mit ein – immer abhängig von Standort, Angebot und Nachfrage des betreffenden Gebäudes. Gleiches gilt für die vierte Kategorie, den Nebenflächen, worunter Lager- und Archivräume fallen.

Im Gegensatz zur Wohnraumvermietung gilt bei Gewerbeflächen grundsätzlich eine größere Vertragsfreiheit. Im Wohnimmobilienbereich gibt es hingegen Regeln, wie Dachschrägen, Balkone oder Terrassen in die Berechnung der Mietfläche einfließen. Bei Gewerbeflächen nicht. Daher sollten Mieter und Vermieter im Mietvertrag Absprachen über die Größen, Nutzungsarten und Miethöhen der einzelnen Bereiche festlegen. Sind alle Fakten im Vorfeld geklärt, gibt es hinterher keine bösen Überraschungen.

Die bei Ladenlokalen angegebene Miethöhe bezieht sich zumeist auf das Erdge-

schoss. Erstreckt sich das Geschäft über mehrere Etagen, weichen die Mieten in den anderen Stockwerken davon ab. Im ersten Stock werden etwa 50 Prozent der Miethöhe des Erdgeschosses gezahlt, in der zweiten und dritten Etage noch 20 bis 30 Prozent. Im Untergeschoss sind die Mieten etwa halb so hoch wie im Parterre.

Im ersten Stock sind meist nur 50 Prozent der Miete des Erdgeschosses fällig

Die Miethöhen spiegeln das Kundenverhalten wider, die sich in der Mehrheit nicht über das Erdgeschoss hinaus bewegen; der Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche ist im Erdgeschoss mit Abstand am höchsten. Geschäfte, die ausschließlich über eine Treppe oder einen Aufzug zu erreichen sind, haben es demnach schwerer als die Konkurrenten.

In Toplagen wie in der Kölner Schildergasse oder Hohe Straße fließen bei den Ladenmieten zumeist auch die Lagerflächen in die Berechnung ein. Liegen diese in der gleichen Etage wie die Verkaufs-

räume, können dafür zehn bis 20 Prozent der Erdgeschossmiete verlangt werden. Liegen sie im Keller, müssen die Vermieter weniger Miete verlangen, weil ihr Zugang beschwerlicher ist. Befinden sich die vermieteten Ladenlokale in Nebenlagen, sind die Mieten für Lager- und Archivflächen in der Regel in der Miete enthalten.

Einzelne Branchen benötigen unterschiedlich große Lagerräume: Textil-, Schuhläden und Kioske brauchen große Flächen. Weniger Waren werden hingegen bei Lebensmittelhändlern und Apotheken eingelagert, die zum Teil mehrmals am Tag beliefert werden.

Bei der Berechnung von Büromieten fließen die Räume, die von einem Mieter alleine genutzt werden, in die Berechnung ein. Dazu zählen neben den Büros auch Toiletten, Flur und Teeküche. Die genannten Funktionsflächen, die von allen Mietern und ihren Kunden betreten werden, wie das Treppenhaus, bleiben außen vor. Auch bei Büros werden Lager- und Archivflächen auf gleicher Ebene in der Miete berechnet. Liegen sie im Keller, werden sie zumeist mit 20 Prozent der Nutzflächenmiete berechnet.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVD-West.