



Ein breites Sortiment lockt mehr Kunden in die Geschäfte.

BILD:THINKSTOCK.DE

Gegenseitig profitieren

Vermieten Ladenbesitzer Verkaufsflächen unter, wird das Sortiment breiter – ohne betriebswirtschaftliches Risiko. VON SUSANNE TRÖSSER

Vermietet ein Ladenbetreiber einen Teil seiner Verkaufsflächen, hat er zusätzliche Mieteinnahmen und erweitert für seine Kunden das Angebot, ohne dass er dafür ins Risiko gehen muss. Sein Untermieter muss weniger werben als wenn er ein eigenes Geschäft eröffnen würde, denn der Hauptmieter sorgt als Magnet für eine hohe Kundenfrequenz. Zudem muss er nur einen Bruchteil an Miete und Betriebskosten bezahlen wie in einem eigenen Laden.

Es gibt zwei unterschiedliche Formen dieser Ladengemeinschaften. Zum einen verwandte Branchen, die auf der Hauptverkaufsfläche ihre Waren anbieten. Zum anderen ergänzende Shops, die innerhalb der Verkaufsräume, oft aber auch im Vorkassenraum oder auf dem Parkplatz Unterflächen nutzen.

Die erste Gruppe der Shop-in-Shop-Geschäfte findet sich oft in Warenhäusern, Textilläden, großen Sportgeschäften und Baumärkten. Viele Markenhersteller wollen hier mit eigenen Flächen präsent sein. Gerade Modelabels ist es wichtig, in gemäß dem Firmendesign gebauten Nischen ihr Angebot professionell und durch eigenes, geschultes Personal zu präsentieren.

Ergänzende Läden sind dagegen oft in großen Lebensmittelläden und Baumärkten im Vorkassenraum zu finden. Hier lassen sich Bäckereien nieder oder Schlüsseldienste. Im Biosupermarkt findet sich die

Verkaufsstelle eines Ökostrom-Anbieters und auf dem Baumarkt-Parkplatz ein Hähnchengrill.

Bei beiden Formen der Untervermietung ist es wichtig, dass das Angebot von Haupt- und Nebenverkaufsfläche harmoniert und die Bäckerei im Vorkassenraum beispielsweise zur Hauptumsatzzeit am frühen Morgen die Möglichkeit zum Verkaufen hat und nicht auf die Öffnungszeiten des dahinterliegenden Geschäfts angewiesen ist.

Will der Hauptmieter seine Flächen untervermieten, muss er dafür nicht das Einverständnis seines Vermieters einholen, sondern kann selbstbestimmt entscheiden.

Häufig werden aber in seinem Mietvertrag bestimmte Branchen als Nebennutzer ausgeschlossen, wie beispielsweise Sexshops.

Beide Nutzer schließen zumeist keinen Gewerbemiet-, sondern einen Nutzungsvertrag über die Shop-in-Shop-Fläche ab. Inhaltlich gibt es zwischen beiden Vertragsarten kaum Unterschiede. Die Miete setzt sich zumeist aus einem fixen sowie einem umsatzorientierten Anteil zusammen.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen und Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVD-West.

ZULÄSSIGE TÄTIGKEITEN

Wohnungen dürfen nicht immer gewerblich genutzt werden

Wer Räume zu Wohnzwecken anmietet, kann diese nicht einfach ohne Einwilligung des Vermieters gewerblich nutzen. Nichts spricht allerdings gegen die Einrichtung eines Arbeitszimmers oder das Abhalten geschäftlicher Besprechungen im Zuhause. Gewährt bleiben muss allerdings der vertragsgemäße Gebrauch. Insbesondere zählt hier, dass die geschäftliche Aktivität nicht nach außen hin in Erscheinung treten darf, so ein Urteil des BGH von Mitte April 2013 (Az.: VIII ZR 213/12). Wer sich nicht daran hält, kann vom Vermieter wegen Vertragsverletzung gekündigt werden. Ausnahmen gelten laut verschiedenen Urteilen für Maler, Schriftsteller, Musiker, Künstler, wenn sie die Wohnung nicht gewerblich nutzen. Prostitution wird hingegen immer als Gewerbe eingestuft und muss deshalb vom Vermieter genehmigt werden. (gkl)