

# Inhalt

A. Abgrenzung: Gewerberaummiet-, Wohnraummiet- und Pachtvertrag .....	14
I. Gewerberaum- und Wohnraummietvertrag.....	14
1. Bedeutung der Abgrenzung .....	14
2. Abgrenzungskriterium: Vertragszweck .....	14
3. Mischmietvertrag .....	17
4. Gewerbliche Zwischenvermietung.....	18
II. Abgrenzung von Gewerberaummiet- und Pachtvertrag...	19
B. Abschluss und Form des Mietvertrags.....	21
I. Vertragsverhandlungen .....	21
1. Letter of Intent.....	21
2. Mietvorvertrag.....	22
3. Vormietrecht.....	25
4. Verschulden bei Vertragsverhandlungen .....	26
5. Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) .....	30
II. Wirksamer Vertragschluss.....	31
1. Übereinstimmende Willenserklärungen .....	31
2. Wirksamkeit des Mietvertrags.....	33
III. Doppelvermietung .....	33
IV. Form des Mietvertrags .....	35
1. Gesetzliche Schriftform (§ 550 BGB).....	35
a) Anwendungsbereich und Zweck des § 550 BGB ..36	
b) Anforderungen an die Schriftform .....	37
c) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform.....	42
d) Kleines Schriftform-ABC.....	44
2. Gewillkürte Schriftform.....	53
3. Notarielle Form .....	55

C. Parteien, Objekt und Dauer des Mietvertrags .....	56
I. Parteien des Mietvertrags.....	56
1. Einzelpersonen und Personenmehrheiten .....	56
2. Personengesellschaften: Außen-GbR.....	57
3. Personengesellschaften:	
Sonstige Gesellschaftsformen .....	60
4. Kapitalgesellschaften .....	60
5. Umwandlungsfälle.....	61
6. Veräußerung der Mietsache .....	63
II. Mietobjekt .....	65
1. Mieträume; Fläche und Flächenberechnung.....	65
2. Nebenflächen, Garage, Stellplätze,	
Außenfassaden .....	67
3. Zubehör und Einrichtungen.....	68
4. Mietobjekt bei Vermietung vom Reißbrett .....	68
5. Änderungen während der Mietzeit .....	69
III. Mietdauer.....	69
1. Beginn und Ende des Mietvertrags .....	69
2. Mietdauer bei Vermietung vom Reißbrett.....	70
3. Optionsklauseln.....	71
4. Verlängerungsklauseln .....	71
5. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags .....	73
D. Miete und Betriebskosten .....	74
I. Vereinbarungen über die Miete .....	74
1. Festmiete .....	74
2. Umsatzmiete .....	75
3. Sittenwidrig überhöhte Miete.....	76
a) Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung	
und Gegenleistung.....	77
b) Ausnutzung der Unerfahrenheit oder sonstige	
verwerfliche Gesinnung des Vermieters .....	77
c) Rechtsfolge bei sittenwidrig überhöhter Miete .....	78
4. Fälligkeit, Erfüllung, Aufrechnungsverbote .....	79
II. Mieterhöhungen im Laufe des Mietverhältnisses .....	81
1. Möglichkeiten im Gewerbemietrecht .....	81
2. Staffelmiete .....	82

3.	Wertsicherungsklauseln .....	82
a)	Mietgleitklausel .....	82
b)	Leistungsvorbehalt .....	84
c)	Spannungsklausel .....	85
d)	Kostenelementklausel .....	85
4.	Mieterhöhung nach Modernisierung .....	86
III.	Betriebskosten .....	86
1.	Begriffsbestimmung .....	86
2.	Umlage der Betriebskosten auf den Mieter .....	87
3.	Neu hinzukommende Betriebskosten .....	90
4.	Vorauszahlungen .....	90
5.	Abrechnung der Betriebskosten .....	91
a)	Abrechnungsschlüssel .....	92
b)	Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots .....	94
c)	Inhalt der Abrechnung, Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist .....	95
d)	Prüffrist des Mieters und Belegeinsicht .....	98
e)	Anerkenntnis des Mieters .....	100
f)	Bindung des Vermieters an seine Abrechnung ...	102
6.	Betriebskostenpauschale .....	102
7.	Kleines Betriebskosten-ABC .....	103
IV.	Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten .....	107
E.	Übergabe der Mieträume, Besitzschutz und Mängelgewährleistung .....	109
I.	Übergabe der Mieträume .....	109
II.	Unmöglichkeit der Übergabe .....	110
III.	Verzug mit der Übergabe .....	111
IV.	Besitzschutz .....	112
V.	Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs und Mängelgewährleistung .....	115
1.	Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	115
2.	Verhältnis der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften zu anderen Anspruchsgrundlagen des Mieters .....	115
3.	Sach- und Rechtsmangel; Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft .....	116
4.	Rechtsfolgen .....	118

a) Erfüllungsanspruch, Zurückbehaltungsrecht und Ersatzvornahme.....	118
b) Mietminderung .....	119
c) Schadensersatz .....	120
d) Außerordentliche Kündigung .....	121
5. Gesetzliche Einschränkungen der Gewährleistungsansprüche.....	121
a) Kenntnis bei Vertragsschluss oder vorbehaltlose Annahme (§ 536b BGB) .....	121
b) Vorbehaltlose Zahlung in Kenntnis des Mangels .....	122
c) Unterlassene Mängelanzeige (§ 536c BGB) .....	123
d) Maßnahmen der energetischen Modernisierung (§ 536 Abs. 1a BGB).....	124
6. Vertragliche Beschränkungen der Gewährleistungsansprüche.....	124
7. Darlegungs- und Beweislast .....	126
8. Kleines Mängel-ABC .....	127
F. Obhutspflichten des Mieters, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung .....	133
I. Obhutspflichten des Mieters .....	133
II. Schönheitsreparaturen .....	134
III. Instandhaltung und Instandsetzung.....	137
G. Betriebspflicht und Konkurrenzschutz .....	140
I. Betriebspflicht des Mieters .....	140
1. Rechtliche Begründung und Umfang .....	140
2. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht.....	142
II. Konkurrenzschutz.....	144
1. Voraussetzungen des so genannten vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes .....	144
2. Umfang des Konkurrenzschutzes .....	145
3. Ausdrückliche vertragliche Regelung .....	146
4. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Konkurrenzschutz .....	147
5. Einstweilige Verfügung gegen den Vermieter .....	148

6. Vollstreckungsfragen .....	148
H. Sicherung der Ansprüche von Vermieter und Mieter.....	149
I. Sicherung der Ansprüche des Vermieters.....	149
1. Vertragliche Sicherheiten.....	149
a) Allgemeine Grundsätze .....	149
b) Besonderheiten bei der Mietbürgschaft.....	151
2. Vermieterpfandrecht .....	153
a) Entstehung des Vermieterpfandrechts .....	153
b) Erlöschen des Vermieterpfandrechts .....	154
c) Verwertung der mit dem Pfandrecht belasteten Sachen.....	156
d) Vermieterpfandrecht zum Zwecke der kostengünstigen Räumung .....	156
3. Vertragsstrafen .....	157
4. Notarielle Unterwerfung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	157
II. Sicherung der Ansprüche des Mieters .....	158
1. Vertragsstrafen .....	158
2. Grunddienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB).....	158
I. Beendigung des Mietvertrags .....	159
I. Zeitablauf .....	159
II. Kündigung .....	159
1. Allgemeine Grundsätze .....	159
a) Inhalt.....	159
b) Form .....	160
c) Zugang .....	161
d) Kündigung durch Stellvertreter.....	163
e) Kündigung durch oder gegenüber Personenmehrheiten .....	164
f) Rücknahme der Kündigung, Umdeutung einer unwirksamen fristlosen in eine fristgemäße Kündigung oder in Vertragsaufhebungsangebot .....	165
2. Kündigung durch den Vermieter .....	166
a) Ordentliche Kündigung.....	166

b)	Außerordentliche fristlose Kündigung .....	166
aa)	Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)..	167
bb)	Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	169
cc)	Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB).....	169
dd)	Kündigung gemäß § 242 BGB.....	171
ee)	Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	171
c)	Sonderkündigungsrechte .....	172
aa)	Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB .....	172
bb)	Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB).....	172
cc)	Tod des Mieters .....	172
3.	Kündigung durch den Mieter .....	173
a)	Ordentliche Kündigung .....	173
b)	Außerordentliche Kündigung .....	173
aa)	Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	173
bb)	Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB).....	174
cc)	Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB).....	175
dd)	Kündigung gemäß § 242 BGB.....	175
ee)	Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	175
c)	Sonderkündigungsrechte .....	176
aa)	Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB .....	176
bb)	Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB).....	176
cc)	Tod des Mieters .....	176
dd)	Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)..	176
ee)	Kündigung wegen beabsichtigter Modernisierung (§ 555e Abs. 1 BGB).....	177

4. Kündigung durch Ersteher in der Zwangsversteigerung und den Insolvenzverwalter des Mieters oder Vermieters .....	178
III. Aufhebungsvertrag .....	179
J. Abwicklung des beendeten Mietvertrags .....	180
I. Ansprüche des Vermieters .....	180
1. Rückgabe der Mieträume .....	180
2. Nutzungsentzündigung und Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Rückgabepflicht .....	182
3. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.....	182
4. Schönheitsreparaturen .....	184
5. Übergabe und Übergabeprotokoll.....	185
6. Schadensersatzanspruch wegen vertragswidrigen Zustandes der Mieträume .....	186
II. Ansprüche des Mieters .....	188
1. Rückgabe der Mietsicherheit .....	188
2. Wegnahmerecht.....	189
3. Aufwendungsersatzansprüche .....	189
K. Verjährung.....	190
I. Ansprüche des Vermieters .....	190
1. Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache .....	190
a) Sachlicher Anwendungsbereich .....	190
b) Persönlicher Anwendungsbereich .....	191
c) Beginn der Verjährung.....	192
2. Sonstige Ansprüche des Vermieters.....	193
II. Ansprüche des Mieters .....	194
1. Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme.....	194
2. Sonstige Ansprüche des Mieters .....	196
L. Besonderheiten bei Untervermietung.....	197
I. Erlaubnis zur Untervermietung und Sonderkündigungsrecht des Mieters.....	197
II. Verhältnis Mieter und Untermieter.....	199
III. Verhältnis Vermieter und Untermieter .....	200

IV. Einstweilige Räumungsverfügung gegen Untermieter ..	202
M. Besonderheiten bei der Pacht von Räumen.....	203
I. Anwendbarkeit des Mietrechts und Sonderregelungen .....	203
1. Abweichende Kündigungsregelungen.....	203
2. Abweichende Berechnung des Nutzungsentgelts wegen verspäteter Rückgabe der Pachtsache .....	204
3. Sonderregelungen bei Verpachtung eines Grundstücks mit Inventar .....	204
II. Übernahme der Pachtsache als Betriebsübergang gemäß § 613a BGB.....	206
III. Zulässigkeit von Getränkebezugsverpflichtungen .....	208
Literaturverzeichnis .....	210