

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