

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Hinweise	1
II.	Begriff des Gewerberaums	1
III.	Abgrenzung Mietvertrag, Pachtvertrag und Leihe	2
IV.	Zweckentfremdung	3
V.	Mischmietverhältnis	4
1.	Begriff des Mischmietverhältnisses	4
2.	Schwergewicht des Vertrages	4
3.	Getrennte Verträge	5
VI.	Gewerbliche Zwischenvermietung	6
1.	Begriff der gewerblichen Zwischenvermietung	6
2.	Gewerbliches Handeln	7
3.	Anmietung durch gemeinnützige Einrichtungen und Unternehmen	7
4.	Sonstige Zwischenvermietungen	7
5.	Vertragseintritt des Hauptvermieters oder neuen Zwischenvermieters	8
6.	Rückgewähr der Mietsicherheit	8
7.	Abweichende Vereinbarungen	9
VII.	Parteien des Mietvertrages	9
1.	Allgemeine Hinweise	9
2.	BGB-Gesellschaft als Vertragspartner	9
3.	Einzelkaufmann als Vertragspartner	10
4.	Juristische Person als Vertragspartner	10
5.	Sonstige Rechtsformen	11
VIII.	Gewerberaummietverträge und AGB-Recht	11
1.	Anwendungsbereich des AGB-Rechts	11
2.	Abgrenzung Formularklausel und Individualabrede	12
a)	Formularklausel	12
b)	Individualklausel	13
3.	Einbeziehung von Formularklauseln in den Mietvertrag	14
a)	Allgemeine Voraussetzungen	14
b)	Erkennbare körperliche Behinderung	14
4.	Gebot der Rücksichtnahme	15
5.	Unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners	15
6.	Einzelne gesetzliche Klauselverbote	16
7.	Summierungseffekt und Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	16
a)	Summierungseffekt	16
b)	Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	17
8.	Teilbare Klauseln	17
9.	Wirksame Formularklauseln	17
10.	Unwirksame Formularklauseln	18

IX.	Mietvorvertrag	19
X.	Schriftform bei Mietverträgen	21
1.	Inhalt der gesetzlichen Regelung	21
2.	Einheitlichkeit der Urkunde	22
3.	Gewillkürte Schriftform	22
XI.	Elektronische Form bei Mietverträgen	23
XII.	Dauer des gewerblichen Mietverhältnisses	24
1.	Allgemeine Hinweise	24
2.	Verlängerungs- und Optionsklauseln	24
XIII.	Miete	25
1.	Wucherische Miete	25
2.	Besonderheit bei der Gaststättenpacht	26
3.	Euro-Umstellung	26
4.	Vereinbarung von Erhöhungsklauseln	27
5.	Entfallen der Genehmigung bei Wertsicherungsklauseln	28
6.	Umsatzsteuer	29
7.	Fälligkeit der Miete	29
XIV.	Nebenkosten	30
1.	Vereinbarung von Nebenkosten	30
2.	Nebenkosten als Vorauszahlungen oder Pauschale	31
3.	Abrechnung von Nebenkosten	32
a)	Abrechnungsfrist	32
b)	Abrechnung bei Eigentümerwechsel	33
c)	Abrechnung bei Zwangsverwaltung	33
d)	Abrechnungs- und Verbrauchszeitraum	33
e)	Anforderungen an die Abrechnung	34
f)	Abrechnungsmaßstab	34
g)	Gemischt genutzte Grundstücke	35
h)	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	35
4.	Anspruch auf Nachzahlung und Rückerstattung	35
5.	Einsicht in die Unterlagen	36
6.	Zurückbehaltungsrecht an Versorgungsleistungen	36
XV.	Mietsicherheit	37
1.	Allgemeine Hinweise	37
2.	Umfang der gesicherten Ansprüche	37
3.	Kaution	38
a)	Allgemeine Hinweise	38
b)	Verzinsung	39
c)	Verpfändung und Abtretung des Sparguthabens	40
d)	Rückgriff des Vermieters auf die Kaution	40
	während des Mietverhältnisses	40
e)	Rückgriff des Mieters auf die Kaution	41
f)	Anspruch auf Wiederauflöfung der Kaution	42
g)	Abrechnung der Kaution	42
h)	Rückgabe der Mietsicherheit	43
i)	Vorbehaltlose Rückgabe der Mietsicherheit	43

j) Zinsbesteuerung	44
k) Rückgabe der Mietsicherheit bei Eigentumswechsel	44
l) Rückgabe der Mietsicherheit bei Zwangsverwaltung	46
m) Rückgewähr der Mietsicherheit bei Zwangsvorsteigerung	47
n) Rückgewähr der Mietsicherheit in der Insolvenz	47
4. Mietbürgschaft	48
a) Allgemeine Hinweise	48
b) Formerfordernis der Bürgschaft	49
c) Umfang der Bürgschaft	50
d) Formen der Bürgschaft	51
aa) Gewöhnliche Bürgschaft	51
bb) Selbstschuldnerische Bürgschaft	52
cc) Bürgschaft auf erstes Anfordern	52
e) Kündigungsrecht des Bürgen	53
XVI. Vertragsgemäßer Gebrauch	54
1. Begriff des vertragsgemäßen Gebrauchs	54
2. Mangel der Mietsache	55
a) Sachmangel	55
b) Rechtsmangel	57
3. Umwelteinwirkungen und Sachmangel	58
4. Gewährleistungsrechte des Mieters	59
a) Mietminderung	59
b) Weitere Rechte des Mieters	60
c) Verlust der Gewährleistungsrechte	60
d) Wiederaufleben des Mietminderungsrechts	61
5. Konkurrenzschutzpflicht des Vermieters	61
a) Allgemeine Hinweise	61
b) Haupt- und Nebenartikel	62
c) Räumlicher Umfang des Konkurrenzschutzes	63
d) Einzelfälle des Konkurrenzschutzes	63
e) Einkaufszentrum und Supermarkt	63
f) Verstoß gegen Konkurrenzschutzpflicht	64
6. Zusicherung von Eigenschaften	65
a) Allgemeine Hinweise	65
b) Stillschweigende Zusicherung	66
c) Zusicherungsfähige Eigenschaften:	67
d) Zusicherung bei mehreren Vermietern	67
e) Haftung des Vermieters	68
7. Beschränkung und Ausschluss von Gewährleistungsrechten	68
XVII. Betriebspflicht des Mieters	69
1. Allgemeine Hinweise	69
2. Vertragsimmanente Betriebspflicht	69
3. Eindeutige Vereinbarung	70
4. Stillschweigende Vereinbarung	71
5. Sonderfall Einkaufszentrum	71
6. Betriebspflicht bei Umsatzmiete	72
7. Entfallen der Betriebspflicht	72
8. Verstoß gegen die Betriebspflicht	73
9. Gerichtliche Möglichkeiten	73

XVIII. Bezugsbindung	73
1. Vereinbarung einer Bezugsbindung	73
2. Rechtsfolgen bei Nichtigkeit	74
XIX. Nutzungsänderung	75
1. Zustimmung des Vermieters	75
2. Einzelfälle der Nutzungsänderung	75
XX. Namensschilder und Reklame	76
1. Firmenschild	76
2. Außenreklame	77
3. Warenautomaten	78
XXI. Schönheitsreparaturen	78
1. Überwälzung von Schönheitsreparaturen	78
2. Ausdrückliche Vereinbarung	79
3. Stillschweigende Vereinbarung	80
4. Verwirkung des Erfüllungsanspruchs	80
5. Begriff der Schönheitsreparaturen	81
6. Renovierungsfristen	81
7. Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses	81
8. Endrenovierung	82
9. Umwandlung des Erfüllungsanspruchs in einen Schadensersatzanspruch	82
a) Pflichtverletzung des Mieters	82
b) Spezifizierte Aufforderung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen	83
c) Auszug als Erfüllungsverweigerung	83
d) Entbehrlichkeit der Fristsetzung wegen Interessenabwägung	83
e) Entstehung des Schadensersatzanspruchs	84
10. Umfang des Schadensersatzanspruchs	84
11. Schadensersatz und Umsatzsteuer	85
12. Schadensminderungspflicht des Vermieters	85
13. Umbau der Mietsache	85
14. Schönheitsreparaturen durch den Nachmieter	86
XXII. Instandsetzungsmaßnahmen	86
1. Vereinbarung	86
2. Grenzen der Überwälzung	87
3. Instandsetzungsmaßnahmen an „Dach und Fach“	88
XXIII. Beschädigung der Mietsache	88
XXIV. Modernisierungsmaßnahmen	89
1. Begriff der Modernisierung	89
2. Abwägung bei der Duldungspflicht	90
3. Mitteilungspflicht des Vermieters	91
4. Sonderkündigungsrecht	91
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	92
6. Mitwirkung des Mieters	93
7. Abweichende Vereinbarungen	93
8. Durchsetzung des Duldungsanspruchs	94

XXV. Untermiete	95
1. Erteilung der Erlaubnis	95
2. Gebrauchsrechte aufgrund der Erlaubnis	96
3. Verweigerung der Erlaubnis	97
4. Sonderkündigungsrecht des Mieters	97
5. Widerruf der Erlaubnis	98
6. Vertragliche Regelungen	98
XXVI. Wechsel des Gesellschafters	99
XXVII. Wechsel in der Sozietät	100
XXVIII. Veräußerung des Grundstücks	100
1. Allgemeine Hinweise	100
2. Anwendung von § 566 BGB kraft Gesetzes	101
3. Vorliegen eines Miet- oder Pachtverhältnisses	102
4. Erfordernis miettypischer Rechte und Pflichten	102
5. Eintritt in das Abwicklungsverhältnis	104
6. Haftungsbefreiung	104
7. Abweichende Vereinbarungen	105
XXIX. Stellung eines Ersatzmieters	105
1. Allgemeine Hinweise	105
2. Arten von Ersatzmieterklauseln	106
3. Eignung des Ersatzmieters	107
4. Ablehnung des Ersatzmieters	108
XXX. Beendigung des gewerblichen Mietverhältnisses	108
1. Allgemeine Hinweise	108
2. Ordentliche Kündigung	109
3. Außerordentliche fristlose Kündigung	110
a) Generalklausel	110
b) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	112
c) Erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters	112
d) Zahlungsverzug des Mieters	113
e) Ausschlusstatbestände	114
f) Regelung der Beweislast	114
g) Gefährdung der Gesundheit	115
h) Ausübungsfrist für die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	115
4. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	116
5. Ablauf eines Zeitmietverhältnisses	116
6. Mietaufhebungsvertrag	116
7. Stillschweigende Vertragsverlängerung	118
8. Aufhebung des Mietverhältnisses durch Verwaltungsakt	118
XXXI. Rückgabe der Mietsache	119
1. Allgemeine Hinweise	119
2. Rückgabepflicht des Mieters	119
3. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache	120
4. Inhalt der Rückgabepflicht	121
a) Übertragung des unmittelbaren Besitzes	121
b) Rückgabe von Zubehör	121

5. Aufbewahrung des Räumungsgutes	122
6. Teilrückgabe der Mietsache	123
7. Schlechterfüllung und Nickerfüllung der Rückgabepflicht	123
8. Rückforderungsrecht des Vermieters	124
XXXII. Vorenthaltung der Mietsache	125
1. Allgemeine Hinweise	125
2. Vorenthaltung der Geschäftsräume	127
3. Inhalt der Nutzungsschädigung	128
a) Vereinbarte Miete	128
b) Ortsübliche Vergleichsmiete	129
4. Fälligkeit und Dauer der Nutzungsschädigung	129
5. Verpflichtungen der Mietparteien während der Vorenthaltung	130
XXXIII. Verjährung mietrechtlicher Ansprüche	130
1. Allgemeine Hinweise	130
2. Regelfrist von drei Jahren	131
3. Vermieteransprüche mit Regelverjährung	132
4. Mieteransprüche mit Regelverjährung	132
5. Dreißigjährige Verjährungsfrist	132
6. Mietrechtliche Sonderregelung	133
a) Verjährung von Vermieteransprüchen	133
b) Verjährung des Schadensersatzanspruchs vor seiner Entstehung	134
c) Verjährung von Mieteransprüchen	135
7. Neuregelungen des Verjährungsablaufs	135
XXXIV. Übernahme- und Rückgabeprotokoll	136
1. Allgemeine Hinweise	136
2. Übernahmeprotokoll bei Mietbeginn	136
3. Übergabeprotokoll bei Mietende	137
a) Bedeutung des Protokolls	137
b) Protokoll als Beweiserleichterung	137
4. Protokoll als deklaratorisches Schuldanerkenntnis	137
5. Bindung zu Lasten des Vermieters	138
6. Protokoll als konstitutives Schuldanerkenntnis	138
7. Beweislastklauseln	139
XXXV. Beweislast bei Schäden	139
1. Schäden außerhalb der Räume	139
2. Schäden innerhalb der Räume	140
3. Beweislast bei Feuchtigkeitsschäden	140
XXXVI. Regelungen für Apotheken	140
Abkürzungsverzeichnis	142
Literaturverzeichnis	144
Stichwortverzeichnis	149

I. Allgemeine Hinweise

Das bei der Überlassung gewerblicher Objekte geltende Mietrecht unterscheidet sich grundsätzlich von dem, das bei der Vermietung von Wohnraum gilt. Somit unterliegen gewerbliche Mietverträge insbesondere nicht dem Mietpreisrecht für Wohnungen (§§ 557 ff BGB), den Regelungen der Betriebskosten (§§ 556 f, 560 BGB) sowie den Vorschriften über die Mietsicherheit (§ 551 BGB), dem Kündigungsschutz (§ 573 BGB) und den speziellen Bestimmungen über den Räumungsschutz (§§ 721, 794a ZPO).

Auch nach dem am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetz (BGBl 2001, S. 1149) besteht unter mietrechtlichen Gesichtspunkten bei der Vermietung von Gewerberaum weiterhin Vertragsfreiheit. Beschränkungen ergeben sich allerdings beim Abschluss von Formularmietverträgen aus den §§ 305 ff BGB.

Hierbei handelt es sich um die Regelungen des AGB-Gesetzes, die das am 01.01.2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierungsgesetz (BGBl. 2001, S. 3138 ff, 3143) in das BGB übernommen hat. Daneben enthält das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz Neuregelungen des Verjährungsrechts (§§ 195 ff BGB) und des Rechts der Leistungsstörungen (insbesondere §§ 280 ff BGB).

II. Begriff des Gewerberaums

Ob es sich um die Vermietung von Wohn- oder Gewerberaum handelt, bestimmt sich in erster Linie nach der Zweckbestimmung, die von den Parteien getroffen wird. Rechtlich werden grundsätzlich alle die Verträge vom Gewerberaummietrecht erfasst, bei denen es sich nicht um die Vermietung von Wohnraum handelt. Beispiele sind Läden, Büros für Anwälte und Architekten, Räume für Arztpraxen und Gaststätten. Ferner zählt hierzu die entgeltliche Überlassung von Hotels, Werkstätten, Garagen sowie von Ställen und Scheunen. Wandelt der Mieter Räume, die er zu gewerblichen Zwecken gemietet hat, in Wohnraum um, so bleibt es weiter bei einem gewerblichen Mietverhältnis.¹ In „echten Zweifelsfällen“ ist die Vereinbarung, es handele sich insgesamt um Geschäftsräume, wirksam und zu beachten.²

1 OLG Düsseldorf, Urt. v. 29.01.2004 – 10 U 105/03 – DWW 2004, 125

2 OLG Düsseldorf – a.a.O. 125, 126

III. Abgrenzung Mietvertrag, Pachtvertrag und Leihe

Der wesentliche Unterschied zwischen der Miete und der Pacht besteht darin, dass der Pächter nicht nur zum Gebrauch der Sache berechtigt ist, sondern auch die Befugnis hat, aus ihr einen Ertrag zu ziehen. Bei der Verpachtung von Geschäftsräumen handelt es sich um den Gewinn, der aus der im Mietobjekt betriebenen gewerblichen Tätigkeit erzielt wird. Allerdings steht dem Pächter das Recht, einen Ertrag zu ziehen, nur insoweit zu, als dies nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft geschieht.

Hinweis

Die Beantwortung der Frage, ob eine Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsräumen vorliegt, hängt demnach entscheidend davon ab, ob die überlassenen Räume mit Einrichtungen ausgestattet sind, die eine Gewinnerzielung ermöglichen.³ Auf die Pacht sind gem. § 581 Abs. 2 BGB grundsätzlich die Vorschriften über den Mietvertrag anzuwenden.

Nach Ansicht des BGH in seinem Urt. v. 27.03.1991⁴ ist ein Pachtvertrag auch anzunehmen, wenn für den Geschäftsbetrieb geeignetes Inventar tatsächlich in den Räumen vorhanden ist und der Verpächter wesentlich hierzu beigetragen hat. Dies kann durch den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für die Einrichtungen oder die Bereitstellung eines günstigen Anschaffungskredits erfolgt sein. Werden mit Inventar ausgestattete Räume vereinbarungsgemäß in einer Weise genutzt, die den Einrichtungen zuwider läuft, so handelt es sich nicht um Pacht, sondern um Miete. Das trifft z. B. zu, wenn der Inhaber eines Auto-Kinos einem Autohändler ermöglicht, auf seinem Gelände einen Gebrauchtwagenmarkt zu veranstalten.⁵

Hauptbeispiele für Pachtverträge sind die entgeltliche Überlassung von eingerichteten Hotels, Gaststätten, Kantinen sowie von Werkstätten und Fabriken. Es ist auch durch Formularvertrag zulässig, mit der Verpachtung Bezugsverpflichtungen – z. B. von Getränken durch den Gaststättenpächter – zu vereinbaren.⁶

Von der Vermietung und der Verpachtung ist die Leihe zu unterscheiden. Sie ist im Wesentlichen durch die Unentgeltlichkeit der Nutzung (§ 598 BGB) – z. B.

3 BGH, Beschl. v. 17.12.1980 – VIII ZB 51/80 – ZMR 1981, 306

4 XII ZR 136/90 – ZMR 1991, 257

5 OLG München, Urt. v. 14.12.1971 – 5 U 3058/71 – in: MDR 1972, S. 425

6 Wolf/Eckert/Ball Rdn. 1616 ff

eines PKW-Stellplatzes oder einer Grundstückszufahrt – gekennzeichnet. Ist das Entgelt gering und entspricht es nicht dem Wert der Gebrauchsgewährung, so handelt es sich trotzdem um einen Mietvertrag.⁷

Die Verwahrung unterscheidet sich von den vorgenannten Vertragstypen dadurch, dass der Verpflichtete nicht zur Aufbewahrung eines Raumes, sondern einer ihm übergebenen beweglichen Sache gehalten ist (§ 688 BGB).

IV. Zweckentfremdung

Bevor Räume, die früher als Wohnräume genutzt worden sind, zu gewerblichen Zwecken vermietet werden, ist auf jeden Fall zu klären, ob dies einen Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot darstellt. Durch Art. 6 § 1 MRVerbG werden nämlich die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Verordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bezeichneten Stelle zugeführt werden darf. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden (Art. 6 § 1 Abs. 2 MRVerbG).

Der Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM (51.129,19 Euro) geahndet werden (Art. 6 § 2 Abs. 2 MRVerbG).

Wird eine Wohnung entgegen dem Zweckentfremdungsverbot vermietet, so ist der Mietvertrag nicht gem. § 134 BGB wegen eines Verstoßes gegen eine gesetzliche Bestimmung nichtig.⁸ Das Fehlen der Zweckentfremdungsgenehmigung stellt als öffentlich-rechtliche Beschränkung des Mietgebrauchs einen Mangel der Mietsache dar.

Hinweis

Die VO über ein Zweckentfremdungsverbot tritt jedoch automatisch außer Kraft, wenn keine Mangellage mehr besteht und das Verbot entbehrlich geworden ist.⁹ Nach dem Entfallen der VO über das Zweckentfremdungsverbot entfällt auch die Pflicht zu Ausgleichszahlungen.¹⁰

7 Wolf/Eckert/Ball Rdn. 11 unter Hinweis auf Rspr.

8 OLG Köln, Urt. v. 18.11.1991 – 13 U 132/91 – in: DWW 1992, S. 78

9 BVerwG, Beschl. v. 13.03.2003 5 B 255.02 – DWW 2003, 156 für Berlin

10 OVG Berlin, Beschl. v. 22.10.2004 – OVG 5 N 18.04 – GE 2004, 1460