

A. Abgrenzung: Gewerbe-, Wohnraummiet- und Pachtvertrag	14
I. Gewerbe- und Wohnraummietvertrag	14
1. Bedeutung der Abgrenzung	14
2. Abgrenzungskriterium: Vertragszweck	14
3. Mischmietvertrag	17
4. Gewerbliche Zwischenvermietung und Zwischenvermietung zugunsten von Personen mit dringendem Wohnbedarf	19
a) Gewerbliche Zwischenvermietung, § 565 BGB.....	19
b) Zwischenvermietung zugunsten von Personen mit dringendem Wohnbedarf, § 578 Abs. 3 BGB...21	
II. Abgrenzung von Gewerbemiet- und Pachtvertrag	22
B. Abschluss und Form des Mietvertrags.....	24
I. Vertragsverhandlungen	24
1. Letter of Intent.....	24
2. Mietvorvertrag	25
3. Vormietrecht.....	28
4. Verschulden bei Vertragsverhandlungen	30
5. Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	33
II. Wirksamer Vertragsschluss.....	35
1. Übereinstimmende Willenserklärungen	35
2. Wirksamkeit des Mietvertrags.....	37
III. Doppelvermietung	37
IV. Form des Mietvertrags	39
1. Gesetzliche Schriftform (§ 550 BGB).....	39
a) Anwendungsbereich und Zweck des § 550 BGB	40
b) Anforderungen an die Schriftform	41
c) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform	47
d) Kleines Schriftform-ABC.....	48

2. Gewillkürte Schriftform	57
3. Notarielle Form.....	60
C. Parteien, Objekt und Dauer des Mietvertrags	62
I. Parteien des Mietvertrags.....	62
1. Einzelpersonen und Personenmehrheiten	62
2. Personengesellschaften: Außen-GbR	63
3. Personengesellschaften: Sonstige Gesellschaftsformen	66
4. Kapitalgesellschaften	67
5. Umwandlungsfälle.....	68
6. Veräußerung der Mietsache/Bestellung und Beendigung eines Nießbrauchs	70
II. Mietobjekt	72
1. Mieträume; Fläche und Flächenberechnung.....	72
2. Nebenflächen, Garage, Stellplätze, Außenfassaden .	74
3. Zubehör und Einrichtungen	75
4. Mietobjekt bei Vermietung vom Reißbrett	76
5. Änderungen während der Mietzeit	76
III. Mietdauer.....	76
1. Beginn und Ende des Mietvertrags	76
2. Mietdauer bei Vermietung vom Reißbrett.....	77
3. Optionsklauseln.....	78
4. Verlängerungsklauseln.....	79
5. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags	80
D. Miete und Betriebskosten	82
I. Vereinbarungen über die Miete	82
1. Festmiete	82
2. Umsatzmiete	83
3. Sittenwidrig überhöhte Miete..... a) Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung.....	84
b) Ausnutzung der Unerfahrenheit oder sonstige verwerfliche Gesinnung des Vermieters	85
c) Rechtsfolge bei sittenwidrig überhöhter Miete.....	86
4. Fälligkeit, Erfüllung, Aufrechnungsverbote	87
II. Mieterhöhungen im Laufe des Mietverhältnisses	89

1. Möglichkeiten im Gewerbemietrecht.....	89
2. Staffelmiete	89
3. Wertsicherungsklauseln.....	90
a) Mietgleitklausel	90
b) Leistungsvorbehalt	92
c) Spannungsklausel	93
d) Kostenelementklausel	93
4. Mieterhöhung nach Modernisierung	94
III. Betriebskosten	94
1. Begriffsbestimmung	94
2. Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	95
3. Neu hinzukommende Betriebskosten	98
4. Vorauszahlungen	98
5. Abrechnung der Betriebskosten	100
a) Abrechnungsschlüssel	100
b) Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots	102
c) Inhalt der Abrechnung, Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist.....	103
d) Prüffrist des Mieters und Belegeinsicht	106
e) Anerkenntnis des Mieters	108
f) Bindung des Vermieters an seine Abrechnung ...	110
6. Betriebskostenpauschale.....	111
7. Kleines Betriebskosten-ABC.....	111
IV. Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten	115
E. Übergabe der Mieträume, Besitzschutz und Mängelgewährleistung.....	118
I. Übergabe der Mieträume	118
II. Unmöglichkeit der Übergabe.....	119
III. Verzug mit der Übergabe	120
IV. Besitzschutz	122
V. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs und Mängelgewährleistung	124
1. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs.....	124
2. Verhältnis der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften zu anderen Anspruchsgrundlagen des Mieters	125

3. Sach- und Rechtsmangel; Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	125
4. Rechtsfolgen	127
a) Erfüllungsanspruch, Zurückbehaltungsrecht und Ersatzvornahme.....	128
b) Mietminderung	129
c) Schadensersatz	129
d) Außerordentliche Kündigung	130
5. Gesetzliche Einschränkungen der Gewährleistungsansprüche.....	130
a) Kenntnis bei Vertragsschluss oder vorbehaltlose Annahme (§ 536b BGB)	130
b) Vorbehaltlose Zahlung in Kenntnis des Mangels	131
c) Unterlassene Mängelanzeige (§ 536c BGB)	132
d) Maßnahmen der energetischen Modernisierung (§ 536 Abs. 1a BGB)	133
6. Vertragliche Beschränkungen der Gewährleistungsansprüche.....	133
7. Darlegungs- und Beweislast	135
8. Kleines Mängel-ABC	136
 F. Obhutspflichten des Mieters, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung	142
I. Obhutspflichten des Mieters	142
II. Schönheitsreparaturen	143
III. Instandhaltung und Instandsetzung.....	146
 G. Betriebspflicht und Konkurrenzschutz	149
I. Betriebspflicht des Mieters	149
1. Rechtliche Begründung und Umfang	149
2. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht.....	151
II. Konkurrenzschutz.....	153
1. Voraussetzungen des so genannten vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	153
2. Umfang des Konkurrenzschutzes	154
3. Ausdrückliche vertragliche Regelung.....	155

4. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Konkurrenzschutz	156
5. Einstweilige Verfügung gegen den Vermieter	157
6. Vollstreckungsfragen	157
 H. Sicherung der Ansprüche von Vermieter	158
I. Sicherung der Ansprüche des Vermieters	158
1. Vertragliche Sicherheiten	158
a) Allgemeine Grundsätze	158
b) Besonderheiten bei der Mietbürgschaft.....	160
2. Vermieterpfandrecht	162
a) Entstehung des Vermieterpfandrechts	162
b) Erlöschen des Vermieterpfandrechts	163
c) Verwertung der mit dem Pfandrecht belasteten Sachen.....	164
d) Vermieterpfandrecht zum Zwecke der kostengünstigen Räumung.....	165
3. Vertragsstrafen	165
4. Notarielle Unterwerfung des Räumungs- und Herausgabebeanspruchs unter die sofortige Zwangsvollstreckung	166
II. Sicherung der Ansprüche des Mieters	167
1. Vertragsstrafen	167
2. Grunddienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB).....	167
 I. Beendigung des Mietvertrags	168
I. Zeitablauf	168
II. Kündigung	168
1. Allgemeine Grundsätze	168
a) Inhalt.....	168
b) Form	169
c) Zugang	170
d) Kündigung durch Stellvertreter.....	173
e) Kündigung durch oder gegenüber Personenmehrheiten	174

f) Rücknahme der Kündigung, Umdeutung einer unwirksamen fristlosen in eine fristgemäße Kündigung oder in Vertragsaufhebungsangebot.....	175
2. Kündigung durch den Vermieter.....	176
a) Ordentliche Kündigung	176
b) Außerordentliche fristlose Kündigung	176
aa) Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)..	177
bb) Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	179
cc) Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB).....	180
dd) Kündigung gemäß § 242 BGB.....	181
ee) Ausübungfrist des § 314 Abs. 3 BGB.....	181
ff) Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	181
c) Sonderkündigungsrechte	183
aa) Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB	183
bb) Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB).....	183
cc) Tod des Mieters	183
3. Kündigung durch den Mieter	183
a) Ordentliche Kündigung	183
b) Außerordentliche Kündigung	184
aa) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	184
bb) Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB).....	184
cc) Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB).....	185
dd) Kündigung gemäß § 242 BGB.....	185
ee) Ausübungfrist des § 314 Abs. 3 BGB.....	185
ff) Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	186
c) Sonderkündigungsrechte	186

aa)	Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB	186
bb)	Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	186
cc)	Tod des Mieters	186
dd)	Verweigerung der Erlaubnis zur Unter Vermietung (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB) ..	187
ee)	Kündigung wegen beabsichtigter Modernisierung (§ 555e Abs. 1 BGB)	188
4.	Kündigung durch Ersteher in der Zwangsvorsteigerung und den Insolvenzverwalter des Mieters oder Vermieters	189
III.	Aufhebungsvertrag	190
J.	Abwicklung des beendeten Mietvertrags	191
I.	Ansprüche des Vermieters	191
1.	Rückgabe der Mieträume	191
2.	Nutzungsentschädigung und Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Rückgabepflicht	193
3.	Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.....	193
4.	Schönheitsreparaturen	195
5.	Übergabe und Übergabeprotokoll.....	196
6.	Schadensersatzanspruch wegen vertragswidrigen Zustandes der Mieträume.....	197
II.	Ansprüche des Mieters	199
1.	Rückgabe der Mietsicherheit	199
2.	Wegnahmerecht.....	199
3.	Aufwendungsersatzansprüche	200
K.	Verjährung	201
I.	Ansprüche des Vermieters	201
1.	Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache	201
a)	Sachlicher Anwendungsbereich	201
b)	Persönlicher Anwendungsbereich	202
c)	Beginn der Verjährung.....	203
2.	Sonstige Ansprüche des Vermieters	204
II.	Ansprüche des Mieters	205

1. Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestaltung der Wegnahme	205
2. Sonstige Ansprüche des Mieters.....	207
L. Besonderheiten bei Untervermietung	208
I. Erlaubnis zur Untervermietung und Sonderkündigungsrecht des Mieters	208
II. Verhältnis Mieter und Untermieter	211
III. Verhältnis Vermieter und Untermieter.....	213
IV. Einstweilige Räumungsverfügung gegen Untermieter ..	215
M. Besonderheiten bei der Pacht von Räumen.....	217
I. Anwendbarkeit des Mietrechts und Sonderregelungen	217
1. Abweichende Kündigungsregelungen.....	217
2. Abweichende Berechnung des Nutzungsentgelts wegen verspäteter Rückgabe der Pachtsache	218
3. Sonderregelungen bei Verpachtung eines Grundstücks mit Inventar	220
II. Übernahme der Pachtsache als Betriebsübergang gemäß § 613a BGB.....	222
III. Zulässigkeit von Getränkebezugsverpflichtungen	224
Literaturverzeichnis.....	226