

Inhalt

Abkürzungen	9
1. Wohnraummiete, Raummiete, Geschäftsraummiete; Abgrenzung	13
2. Rechtsgrundlagen der Geschäftsraummiete	15
3. Mischmietverhältnisse	17
4. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	19
5. Vertragsverhandlungen	21
5.1 Das Schuldverhältnis aus Aufnahme von Vertragsverhandlungen	21
5.2 Vertrauensverletzungen	22
5.3 Verletzung von Aufklärungspflichten	22
5.4 Obhuts- oder Schutzpflichtverletzungen	24
6. Vertragsabschluss	25
6.1 Schriftform des Vertrags	25
6.2 Form bei Änderungen, Ergänzungen und Nachträgen	26
6.3 Formabrede im Vorvertrag	28
7. Inhalt und Ausgestaltung des Geschäftsraummietvertrags	29
7.1 Die Mietvertragspartner	29
7.2 Vertretung von Gesellschaften und Gemeinschaften	30
8. Pflichten des Vermieters; ein Überblick	33
9. Gebrauchsgewährungs- und Überlassungspflicht des Vermieters	35
9.1 Bezeichnung der Mietsache	35
9.2 Gebrauchsgewährung	35
9.3 Überlassung der Mietsache	36
9.4 Beschaffenheitsvereinbarung	37
9.5 Erhaltungspflicht des Vermieters	38
10. Abwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter	40
10.1 Schönheitsreparaturen	40
10.2 Instandhaltungsreparaturen	42
10.3 Wartung und Abschluss von Wartungsverträgen	44
10.4 Reinigungs-, Räum- und Streupflichten, Verkehrssicherungspflicht	44

11.	Lastentragungspflicht des Vermieters; Abwälzbarkeit	47
12.	Sach- und Rechtsmängelhaftung des Vermieters	48
12.1	Grundsatz der Mängelhaftung des Vermieters	48
12.2	Mängel aus dem Umfeld der Mietsache	49
12.3	Unterschreiten der vertraglich vereinbarten Mietfläche	50
12.4	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	51
12.5	Einwirkungen auf die Mietsache als Mangel	51
12.6	Haftung des Vermieters für Rechtsmängel	52
13.	Rechte des Mieters bei Sach- und Rechtsmängeln und bei Fehlen von zugesicherten Eigenschaften	54
13.1	Erfüllungsanspruch (§ 535)	54
13.2	Minderungsrechte (§ 536)	54
13.3	Schadensersatz (§ 536a Abs. 1)	55
13.4	Aufwendungsersatzanspruch aus Mietrecht (§ 536a Abs. 2)	56
13.5	Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag, Bereicherung (§§ 683, 684, 812)	57
13.6	Einrede des nicht erfüllten Vertrags; Zurückbehaltungsrecht (§ 320)	57
13.7	Außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543)	57
14.	Verwirkung der Gewährleistungsrechte; Vorbehalt	58
15.	Gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistungsrechte bei unterlassener Mängelanzeige	59
16.	Vertragliche Beschränkungen des Minderungsrechts	61
17.	Konkurrenzschutz	63
17.1	Begrenzung des Konkurrenzschutzes	64
17.2	Vereinbarungen über den Konkurrenzschutz	67
17.3	Verletzung des Konkurrenzschutzes als Mangel	67
18.	Die Mietzeit	68
18.1	Optionsrecht des Mieters	69
18.2	Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach der Mietzeit	70
19.	Die Pflichten des Mieters	71
19.1	Mietzahlungspflicht	71
19.2	Nebenkosten	71
19.3	Betriebskosten	72
19.4	Abrechnung und Fälligkeit der Betriebskosten	77
19.5	Miete und Umsatzsteuer	78
19.6	Aufteilung des Vorsteuerabzugs	84

20.	Arten der Miete/Vor- und Nachteile	86
20.1	Festmiete	86
20.2	Umsatzmiete	87
20.3	Staffelmiete	88
21.	Durch Wertsicherungsklauseln gesicherte Miete	90
21.1	Indexmiete	91
21.2	Leistungsvorbehalt	92
21.3	Spannungsklausel	93
22.	Benutzung der Mieträume/Betriebspflicht	95
23.	Obhutspflicht des Mieters	97
24.	Untervermietung	99
25.	Die Aufrechnung mit Gegenansprüchen	103
26.	Bauliche Veränderungen durch Vermieter und Mieter	106
27.	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	108
28.	Das Vermieterpfandrecht	110
28.1	Erlöschen des Pfandrechts	111
28.2	Selbsthilfe des Vermieters	111
28.3	Sicherungsübereignung und Vermieterpfandrecht	112
28.4	Die Befriedigung des Vermieters	113
28.5	Sicherheitsleistung des Mieters	114
28.6	Konkurrenz zwischen Vermieterpfandrecht und Pfändungspfandrecht	114
29.	Beendigung des Mietverhältnisses	115
29.1	Die Kündigung	116
29.2	Arten der Kündigung	117
29.3	Die ordentliche Kündigung	117
29.4	Die außerordentliche fristlose Kündigung/Begriff	118
29.5	Fristlose Kündigung durch den Mieter... bei Vorenthalterung des Mietgebrauchs	119
29.6	... bei Gesundheitsgefährdung	120
29.7	Fristlose Kündigung durch den Vermieter... bei vertragswidrigem Mietgebrauch	121
29.8	... bei Zahlungsverzug des Mieters	121
29.9	Die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	122
30.	Rückgabepflicht und Wegnahmerecht des Mieters	124
31.	Kündigungs- und Vollstreckungsschutz	127

32.	Verjährung und Verwirkung der Ansprüche aus Mietverträgen	128
32.1	Die Verjährung rückständiger Miete	130
32.2	Verjährung von Ersatzansprüchen und des Wegnahmerechts	131
32.3	Verwirkung	133
33.	Veräußerung oder Belastung der Mietsache	135
33.1	... nach Überlassung an den Mieter	135
33.2	... vor Überlassung an den Mieter	136
33.3	Weiterveräußerung oder -belastung durch den Erwerber	137
34.	Die Hausordnung	138
35.	Zuständigkeit der Gerichte und Vollstreckung	139
35.1	Die sachliche Zuständigkeit der Gerichte	139
35.2	Die örtliche Zuständigkeit der Gerichte	139
35.3	Schiedsvereinbarung	139
35.4	Vorläufige Vollstreckbarkeit	140
35.5	Die Räumung durch Zwangsvollstreckung	141
35.6	Die Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung	141
35.7	Vollstreckungsschutz	142
Sachregister		143