

Inhalt

Lernziel	13
A. Abgrenzung: Gewerberäummiert-, Wohnraummiert- und Pachtvertrag	14
I. Gewerberäum- und Wohnraummiertvertrag.....	14
1. Bedeutung der Abgrenzung	14
2. Abgrenzungskriterium: Vertragszweck	14
3. Mischmietvertrag	16
4. Gewerbliche Zwischenvermietung.....	18
II. Abgrenzung von Gewerberäummiert- und Pachtvertrag	18
B. Abschluss und Form des Mietvertrags	20
I. Vertragsverhandlungen	20
1. Letter of Intent.....	20
2. Mietvorvertrag.....	21
3. Vormietrecht.....	24
4. Verschulden bei Vertragsverhandlungen	25
II. Wirksamer Vertragsschluss.....	28
1. Übereinstimmende Willenserklärungen	28
2. Wirksamkeit des Mietvertrags.....	30
III. Doppelvermietung	30
IV. Form des Mietvertrags	32
1. Gesetzliche Schriftform (§ 550 BGB).....	32
a) Anwendungsbereich und Zweck des § 550 BGB.....	32
b) Anforderungen an die Schriftform	34
c) Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform	39
d) Kleines Schriftform-ABC.....	40
2. Gewillkürte Schriftform.....	48
3. Notarielle Form	50

C. Parteien, Objekt und Dauer des Mietvertrags	52
I. Parteien des Mietvertrags.....	52
1. Einzelpersonen und Personenmehrheiten	52
2. Personengesellschaften: Außen-GbR.....	53
3. Personengesellschaften:	
Sonstige Gesellschaftsformen	55
4. Kapitalgesellschaften	56
5. Umwandlungsfälle	57
6. Veräußerung der Mietsache	58
II. Mietobjekt	60
1. Mieträume; Fläche und Flächenberechnung.....	60
2. Nebenflächen, Garage, Stellplätze,	
Außenfassaden	62
3. Zubehör und Einrichtungen.....	63
4. Mietobjekt bei Vermietung vom Reißbrett	63
5. Änderungen während der Mietzeit	64
III. Mietdauer.....	64
1. Beginn und Ende des Mietvertrags	64
2. Mietdauer bei Vermietung vom Reißbrett.....	65
3. Optionsklauseln.....	65
4. Verlängerungsklauseln	66
5. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags	67
D. Miete und Betriebskosten	69
I. Vereinbarungen über die Miete	69
1. Festmiete	69
2. Umsatzmiete	70
3. Sittenwidrig überhöhte Miete.....	71
a) Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung.....	72
b) Ausnutzung der Unerfahrenheit oder sonstige verwerfliche Gesinnung des Vermieters	72
c) Rechtsfolge bei sittenwidrig überhöhter Miete	73
4. Fälligkeit und Erfüllung	74
II. Mieterhöhungen im Laufe des Mietverhältnisses	75
1. Staffelmiete	75
2. Wertsicherungsklauseln	76

a)	Mietgleitklausel	76
b)	Leistungsvorbehalt	78
c)	Spannungsklausel	79
d)	Kostenelementklausel	79
3.	Mieterhöhung nach Modernisierung	79
III.	Betriebskosten	80
1.	Begriffsbestimmung	80
2.	Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	81
3.	Neu hinzukommende Betriebskosten	83
4.	Vorauszahlungen	84
5.	Abrechnung der Betriebskosten	85
a)	Abrechnungsschlüssel	85
b)	Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots	86
c)	Inhalt der Abrechnung, Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist.....	88
d)	Prüffrist des Mieters und Belegeinsicht	90
e)	Anerkenntnis des Mieters	91
f)	Bindung des Vermieters an seine Abrechnung	93
6.	Betriebskostenpauschale	94
7.	Kleines Betriebskosten-ABC.....	94
IV.	Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten	98
E.	Übergabe der Mieträume, Besitzschutz und Mängelgewährleistung.....	100
I.	Übergabe der Mieträume	100
II.	Unmöglichkeit der Übergabe.....	101
III.	Verzug mit der Übergabe	102
IV.	Besitzschutz	103
V.	Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs und Mängelgewährleistung	104
1.	Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs	104
2.	Verhältnis der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften zu anderen Anspruchsgrundlagen des Mieters	105
3.	Sach- und Rechtsmangel; Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.....	106
4.	Rechtsfolgen	107

a) Erfüllungsanspruch, Zurückbehaltungsrecht und Ersatzvornahme.....	107
b) Mietminderung	108
c) Schadensersatz	109
d) Außerordentliche Kündigung	110
5. Gesetzliche Einschränkungen der Gewährleistungsansprüche.....	110
a) Kenntnis bei Vertragsschluss oder vorbehaltlose Annahme (§ 536b BGB)	110
b) Vorbehaltlose Zahlung in Kenntnis des Mangels	111
c) Unterlassene Mängelanzeige (§ 536c BGB)	112
d) Maßnahmen der energetischen Modernisierung (§ 536 Abs. 1a BGB)	112
6. Vertragliche Beschränkungen der Gewährleistungsansprüche.....	113
7. Darlegungs- und Beweislast	115
8. Kleines Mängel-ABC	115
 F. Obhutspflichten des Mieters, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung	121
I. Obhutspflichten des Mieters	121
II. Schönheitsreparaturen	122
III. Instandhaltung und Instandsetzung.....	125
 G. Betriebspflicht und Konkurrenzschutz	128
I. Betriebspflicht des Mieters	128
1. Rechtliche Begründung und Umfang	128
2. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht.....	130
II. Konkurrenzschutz.....	131
1. Voraussetzungen des so genannten vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes.....	131
2. Umfang des Konkurrenzschutzes	132
3. Ausdrückliche vertragliche Regelung.....	133
4. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Konkurrenzschutz	134
5. Einstweilige Verfügung gegen den Vermieter	135

6. Vollstreckungsfragen	135
H. Sicherung der Ansprüche von Vermieter und Mieter.....	137
I. Sicherung der Ansprüche des Vermieters	137
1. Vertragliche Sicherheiten.....	137
a) Allgemeine Grundsätze	137
b) Besonderheiten bei der Mietbürgschaft.....	139
2. Vermieterpfandrecht	141
a) Entstehung des Vermieterpfandrechts	141
b) Erlöschen des Vermieterpfandrechts	142
c) Verwertung der gepfändeten Sachen	143
d) Vermieterpfandrecht zum Zwecke der kostengünstigen Räumung.....	143
3. Vertragsstrafen	144
4. Notarielle Unterwerfung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs unter die sofortige Zwangsvollstreckung	144
II. Sicherung der Ansprüche des Mieters	145
1. Vertragsstrafen	145
2. Grunddienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB).....	145
I. Beendigung des Mietvertrags	147
I. Zeitablauf	147
II. Kündigung	147
1. Allgemeine Grundsätze	147
a) Inhalt.....	147
b) Form	148
c) Zugang	149
d) Kündigung durch Stellvertreter	150
e) Kündigung durch oder gegenüber Personenmehrheiten	151
f) Rücknahme der Kündigung, Umdeutung einer unwirksamen fristlosen in eine fristgemäße Kündigung oder in Vertragsaufhebungsangebot	152
2. Kündigung durch den Vermieter	152
a) Ordentliche Kündigung	152
b) Außerordentliche fristlose Kündigung	153

aa)	Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	153
bb)	Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB).....	155
cc)	Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB).....	156
dd)	Kündigung gemäß § 242 BGB.....	157
ee)	Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	157
c)	Sonderkündigungsrechte.....	158
aa)	Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB.....	158
bb)	Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB).....	158
cc)	Tod des Mieters	158
3.	Kündigung durch den Mieter.....	159
a)	Ordentliche Kündigung	159
b)	Außerordentliche Kündigung	159
aa)	Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	159
bb)	Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB).....	160
cc)	Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB).....	160
dd)	Kündigung gemäß § 242 BGB.....	161
ee)	Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	161
c)	Sonderkündigungsrechte.....	161
aa)	Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB.....	161
bb)	Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB).....	161
cc)	Tod des Mieters	161
dd)	Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)..	162
ee)	Kündigung wegen beabsichtigter Modernisierung (§ 555e Abs. 1 BGB).....	163

4. Kündigung durch Ersteher in der Zwangsversteigerung und den Insolvenzverwalter des Mieters oder Vermieters	163
III. Aufhebungsvertrag	164
J. Abwicklung des beendeten Mietvertrags	165
I. Ansprüche des Vermieters	165
1. Rückgabe der Mieträume	165
2. Nutzungsschädigung und Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Rückgabepflicht	166
3. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.....	167
4. Schönheitsreparaturen	168
5. Übergabe und Übergabeprotokoll.....	169
6. Schadensersatzanspruch wegen vertragswidrigen Zustandes der Mieträume.....	170
II. Ansprüche des Mieters	172
1. Rückgabe der Mietsicherheit	172
2. Wegnahmerecht.....	172
3. Aufwendungsersatzansprüche	173
K. Verjährung	174
I. Ansprüche des Vermieters	174
1. Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache	174
a) Sachlicher Anwendungsbereich	174
b) Persönlicher Anwendungsbereich	175
c) Beginn der Verjährung.....	176
2. Sonstige Ansprüche des Vermieters.....	177
II. Ansprüche des Mieters	178
1. Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme.....	178
2. Sonstige Ansprüche des Mieters	179
L. Besonderheiten bei Untervermietung.....	180
I. Erlaubnis zur Untervermietung und Sonderkündigungsrecht des Mieters.....	180
II. Verhältnis Mieter und Untermieter.....	182
III. Verhältnis Vermieter und Untermieter	183

M. Besonderheiten bei der Pacht von Räumen	185
I. Anwendbarkeit des Mietrechts und Sonderregelungen	185
1. Abweichende Kündigungsregelungen.....	185
2. Abweichende Berechnung des Nutzungsentgelts wegen verspäteter Rückgabe der Pachtsache	186
3. Sonderregelungen bei Verpachtung eines Grundstücks mit Inventar	186
II. Sonderproblem: Übernahme der Pachtsache als Betriebsübergang gemäß § 613a BGB	188
Literaturverzeichnis	191