

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	43
10.3 Wartung und Abschluss von Wartungsverträgen	45
10.4 Reinigungs-, Räum- und Streupflichten, Verkehrssicherungspflicht	45

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	Überschreiten 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 (§ 536 a 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	68
18.	Die Mietzeit	69
18.1	Optionsrecht des Mieters	70
18.2	Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach der Mietzeit	71
19.	Die Pflichten des Mieters	72
19.1	Mietzahlungspflicht	72
19.2	Nebenkosten	73
19.3	Betriebskosten	73
19.4	Abrechnung und Fälligkeit der Betriebskosten	79

19.5	Miete und Umsatzsteuer	80
19.6	Aufteilung des Vorsteuerabzugs	85
20.	Arten der Miete/Vor- und Nachteile	87
20.1	Festmiete	87
20.2	Umsatzmiete	88
20.3	Staffelmiete	89
21.	Durch Wertsicherungsklauseln gesicherte Miete	91
21.1	Indexmiete	92
21.2	Leistungsvorbehalt	93
21.3	Spannungsklausel	94
22.	Benutzung der Mieträume/Betriebspflicht	96
23.	Obhutspflicht des Mieters	98
24.	Untervermietung	100
25.	Die Aufrechnung mit Gegenansprüchen	104
26.	Bauliche Veränderungen durch Vermieter und Mieter	107
27.	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	109
28.	Das Vermieterpfandrecht	111
28.1	Erlöschen des Pfandrechts	112
28.2	Selbsthilfe des Vermieters	112
28.3	Sicherungsübereignung und Vermieterpfandrecht	113
28.4	Die Befriedigung des Vermieters	114
28.5	Sicherheitsleistung des Mieters	115
28.6	Konkurrenz zwischen Vermieterpfandrecht und Pfändungspfandrecht	115
29.	Beendigung des Mietverhältnisses	116
29.1	Die Kündigung	117
29.2	Arten der Kündigung	118
29.3	Die ordentliche Kündigung	118
29.4	Die außerordentliche fristlose Kündigung/Begriff	119
29.5	Fristlose Kündigung durch den Mieter ... bei Vorenthaltung des Mietgebrauchs	120
29.6	... bei Gesundheitsgefährdung	121
29.7	Fristlose Kündigung durch den Vermieter ... bei vertragswidrigem Mietgebrauch	122
29.8	... bei Zahlungsverzug des Mieters	123
29.9	Die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	123

30.	Rückgabepflicht und Wegnahmerecht des Mieters	125
31.	Kündigungs- und Vollstreckungsschutz	128
32.	Verjährung und Verwirkung der Ansprüche aus Mietverträgen	129
32.1	Die Verjährung rückständiger Miete	131
32.2	Verjährung von Ersatzansprüchen und des Wegnahmerechts	132
32.3	Verwirkung	134
33.	Veräußerung oder Belastung der Mietsache	136
33.1	... nach Überlassung an den Mieter	136
33.2	... vor Überlassung an den Mieter	137
33.3	Weiterveräußerung oder -belastung durch den Erwerber	138
34.	Die Hausordnung	139
35.	Zuständigkeit der Gerichte und Vollstreckung	140
35.1	Die sachliche Zuständigkeit der Gerichte	140
35.2	Die örtliche Zuständigkeit der Gerichte	140
35.3	Schiedsvereinbarung	140
35.4	Vorläufige Vollstreckbarkeit	141
35.5	Die Räumung durch Zwangsvollstreckung	142
35.6	Die Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung .	143
35.7	Vollstreckungsschutz	143
Sachregister	145