

# Geschäftsraummiete

Die AGB-Ampel

von

Jan Lindner-Figura, Prof. Dr. Frank Stellmann

1. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 66085 6

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Sachregister

Die Zahlen bezeichnen die jeweiligen Randnummer.

- Abgeltungsklausel** 163 ff.
- Kombination mit Schönheitsreparaturklausel 661 ff.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**
- Änderungsvereinbarung 62
- Aufzeichnung 10
- Aushandlungsklausel 36
- Auslegung von 80 ff.
- Begriff 4 ff.
- Bestätigungsklausel 36
- Beweislast 33 ff.; 60 ff.
- blue-pencil-test 148 ff.
- Einbeziehung von 47 ff.
- Ergänzende Auslegung 84 ff.; 145
- Ergänzungs- und Wahlmöglichkeiten 13 f.
- Form 6
- für eine Vielzahl von Verträgen 15 ff.
- Generalklausel (§ 307 BGB) 99 ff.
- Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags 152 ff.
- Gesetzliche Vorschriften und ergänzende Vertragsauslegung 141 ff.
- Individualvereinbarungen 26 ff.; 73 ff.
- Inhaltskontrolle von 91 ff.
- Inhaltskontrolle von *s. auch* „*Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)*“
- Klauseln *s. unter* „*Klauseln*“
- Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit (§ 308 BGB) 95 f.
- Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit (§ 309 BGB) 97 f.
- Mehrfachverwendungsabsicht 15 ff.
- persönlicher Anwendungsbereich 41 ff.
- Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit 136 ff.
- sachlicher Anwendungsbereich 3 ff.
- Schadensersatzpflicht des Verwenders 155 ff.
- Stellen der Vertragsbedingungen 19 ff.
- Teilbarkeit einer Klausel 147 ff.
- Überraschende Klausel 63 ff.
- Unangemessene Benachteiligung 103 ff.
- Unklarheitsregel 86 ff.
- Unterlassungsanspruch 158 ff.
- Unternehmer 42
- Verbot geltungserhaltender Reduktion 146 ff.
- Verbraucherverträge 43 f.
- Verständlichkeit und Leserlichkeit von 53 ff.
- Verwender 19 ff.
- Vorformulierung 8 ff.
- widersprüchliche Klauseln 87
- zeitlicher Anwendungsbereich 45 ff.
- Allgemeine Mietbedingungen** 9
- Änderungsvereinbarung** 62
- Anerkennnisklauseln** 228 ff.
- Annahme-/Bindungsfrist** 181 ff.
- Anwendungsbereich** 3 ff.
- persönlicher 41 ff.
- sachlicher 4 ff.
- zeitlicher 45 ff.
- Äquivalenzprinzip** 117
- Aufrechnungsausschluss** 185 ff.
- Aufzeichnung** 10
- Aufzugskosten** 473 ff.
- Aushandlungsklausel** 36
- Aushöhlungsverbot** 121 ff.
- Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** 80 ff.
- Begriff der ABG** 4 ff.
- Benachteiligung, unangemessene** 103 ff.
- Benutzungsordnung** 9
- Beschaffenheit der Mietsache** 227 ff.
- Anerkennnisklauseln 228 ff.
- bei Rückgabe 247 ff.
- Fläche der Mietsache 234 ff.
- Sonstige Klauseln zur Beschaffenheit 244 ff.
- Besondere Mietbedingungen** 9
- Bestätigungsklausel** 36
- Individualvereinbarungen 79
- Betriebskostenabrechnung** 432 ff.
- Anpassung der Höhe von Betriebskostenvorauszahlungen 432 ff.
- Ausschlussfristen 434 ff.
- Verteilungsschlüssel 439 ff.
- Betriebspflicht** 211 ff.

## Sachregister

Zahlen = Randnummern

**Beweislast** 33 ff.

**blue-pencil-test** 148 ff.

**Centermanagementkosten** 481 f.

**Daseinsvorsorge, öffentliche** 5

**Dekorationsvorgaben** 596 ff.

**Einbeziehung von AGB** 47 ff.

– Beweislast 60 ff.

**Endrenovierung** 256 ff.

– Kombination mit Schönheitsreparaturenklausel 664 ff.

**Ergänzende Auslegung** 84 ff.; 145

**Ergänzungs- und Wahlmöglichkeiten** 13 f.

**Ersatz-AGB** 144

**Fachfirmaklausel** 608 ff.

**Fläche der Mietsache** 234 ff.

**Form der AGB** 6

**Freizeichnungsklauseln** 111 ff.

**Fristenplan** 611 ff.

– für eine Vielzahl von Verträgen 15 ff.

**Geltungserhaltende Reduktion** 146 ff.

**Genehmigungsrisiko** 268 ff.

**Generalklausel (§ 307 BGB)** 99 ff.

– Bedeutung 99 ff.

**Gerechtigkeitsgebot** 119

**Gewährleistungsausschlüsse und -begrenzungen** 282 ff.

**Haftungsausschlüsse und**

**-begrenzungen** 315 ff.

**Hausmeisterkosten** 495 ff.

**Hausordnung** 9

**Individualvereinbarungen** 26 ff.; 73 ff.

– Beispiele des Vorrangs 78

– Form 79

**Inhaltskontrolle von Allgemeinen**

**Geschäftsbedingungen (AGB)** 91 ff.

– Aushöhlungsverbot 121 ff.

– Beispiele (Verstoß gegen) wesentliche Grundlagen der gesetzlichen Regelung 120

– Freizeichnungsklauseln 111 ff.

– Gerechtigkeitsgebot 119

– Kompensationswirkung 109

– maßgeblicher Zeitpunkt 101

– Rationalisierungseffekt 110

– Schranken der 132 ff.

– Summierungseffekt 108

– Transparenzgebot 125 ff.

– Verstärkungseffekt 108

**Instandhaltung und Instandsetzung** 328 ff.

## Klauseln

– Abgeltungsklauseln 63 ff.

– Anerkenntnisklauseln 228 ff.

– Annahme-/Bindungsfrist 181 ff.

– Aufrechnungsausschluss 185 ff.

– Beschaffenheit der Mietsache 227 ff.

– Betriebskostenabrechnung 432 ff.

– Betriebspflicht 211 ff.

– Dekorationsvorgaben 596 ff.

– Fachfirmaklausel 608 ff.

– Fläche der Mietsache 234 ff.

– Genehmigungsrisiko 268 ff.

– Gewährleistungsausschlüsse und -begrenzungen 282 ff.

– Haftungsausschlüsse und -begrenzungen 315 ff.

– Instandhaltung und Instandsetzung 328 ff.

– Konkurrenzschutz 338 ff.

– Kündigung 348 ff.

– Mietanpassungsklauseln 378 ff.

– Mietdauer 386 ff.

– Mietminderung 282 ff.

– Mietsicherheit 403 ff.

– Mietzahlung 416 ff.

– Nebenkosten 430 ff.

– Optionsklauseln 400 ff.

– salvatorische Klausel 144; 526 ff.

– Schiedsgutachtenklauseln 577 ff.

– Schiedsklauseln 568 ff.

– Schönheitsreparaturen 586 ff.

– Schriftform- und Schriftformheilungsklauseln 679 ff.

– Umsatzsteuer 707 ff.

– Untermiete 717 ff.

– Verjährung 726 ff.

– Verkehrssicherung 730 f.

– Verkehrssicherungspflicht 523 ff.

– Verlängerungsklauseln 397 ff.

– Versicherungen 501 ff.

– Vertragsstrafe 736 ff.

– Verwaltungskosten 511 ff.

– Vollmachten 743 f.

– Vollständigkeitsklauseln 759 ff.

– Vormietrechte 769 ff.

– Wechsel des Vertragspartners 772 ff.

– Werbegemeinschaften 788 ff.

Zahlen = Randnummern

- Werbekostenbeitrag 795 ff.
- Wertsicherungsklauseln 378 ff.
- Zurückbehaltungsrechtsausschluss 99 ff.
- Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit (§ 308 BGB)** 95 f.
- Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit (§ 309 BGB)** 97 f.
- Kompensationswirkung** 109
- Konkurrenzschutz** 338 ff.
- Kopplungsgeschäfte** 71
- Kündigung** 348 ff.
  - allgemeines einseitiges Kündigungsrecht 359 ff.
  - Ausschluss/Beschränkung des außerordentlichen Kündigungsrechts 350 ff.
  - Ausschluss/Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts 353 ff.
  - weitere Kündigungstatbestände 359 ff.
  - wegen Zahlungsverzug 368 ff.
- Mehrfachverwendungsabsicht** 15 ff.
- Mietanpassungsklauseln** 378 ff.
- Mietdauer** 386 ff.
  - Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung 388 ff.
  - Optionsklauseln 400 ff.
  - Verlängerungsklauseln 397 ff.
- Mietminderung** 282 ff.
- Mietsicherheit** 403 ff.
- Mietzahlung** 416 ff.
- Nebenkosten** 430 ff.
  - allgemeine Nebenkostenumlageklauseln 449 ff.
  - Aufzugskosten 473 ff.
  - Betriebskostenabrechnung 432 ff.
  - Centermanagementkosten 481 f.
  - einzelne Nebenkostenpositionen 473 ff.
  - Hausmeisterkosten 495 ff.
  - Verkehrssicherungspflicht 523 ff.
  - Versicherungen 501 ff.
  - Verwaltungskosten 511 ff.
- Optionsklauseln** 400 ff.
- Personelle Teilunwirksamkeit** 150 f.
- Preisargument** 115
- Rahmenvereinbarungen** 17
- Rationalisierungseffekt** 110
- Rückgabe** Beschaffenheit der Mietsache bei 247 ff.

## Sachregister

- Sachenrechtsvertragsbestimmungen** 7
- salvatorische Klausel** 144; 526 ff.
  - salvatorische Erhaltungsklauseln 527 ff.; 530 ff.
  - sonstige salvatorische Klauseln 542 ff.
- Schadensersatzpflicht des Verwenders** 155 ff.
- Schiedsgutachtenklauseln** 577 ff.
- Schiedsklauseln** 568 ff.
- Schönheitsreparaturen** 86 ff.
  - Anfangsrenovierung 587 ff.
  - Ausführungsart 590 ff.
  - Ausführungspflichten zum Mietende 593 ff.
  - Dekorationsvorgaben 596 ff.
  - Fachfirmaklausel 608 ff.
  - Fristenplan 611 ff.
  - Kombination mit Abgeltungsklausel 661 ff.
  - Kombination mit Endrenovierung 664 ff.
  - Kostentragungs- und Ausführungspflicht 667 ff.
- Schriftformklausel** 7
  - einfache 683 ff.
  - Individualvereinbarungen 79
  - qualifizierte 686 ff.
  - Schriftformheilungsklauseln 679 ff., 691 ff.
- Stellen der Vertragsbedingungen** 19 ff.
- Summierungseffekt** 108
- Tarifwahl, offene** 116
- Teilbarkeit einer Klausel** 147 ff.
  - Personelle Teilunwirksamkeit 150 f.
  - Sachliche Teilbarkeit 148 f.
- Transparenzgebot** 125 ff.
  - Einzelausprägungen 131
- Überraschende Klausel** 63 ff.
  - Beispiele 71 ff.
  - Beweislast 72
  - Kopplungsgeschäfte 71
- Umsatzsteuer** 707 ff.
- Unangemessene Benachteiligung** 103 ff.
- Unklarheitsregel** 86 ff.
  - Beispiele 89
- Unterlassungsanspruch** 158 ff.
- Untermiete** 717 ff.
  - Abtretung der Untermietansprüche 724 ff.
  - Ausschluss Kündigungsrecht 719 ff.; 722 ff.
- Unternehmer** 42

## Sachregister

Zahlen = Randnummern

- Verbot geltungserhaltender Reduktion** 146 ff.
- Ausnahmen 147 ff.
- Verbraucherverträge** 43 f.
- Verjährung** 726 ff.
- Verkehrssicherung** 30 f.
- Verkehrssicherungspflicht** 523 ff.
- Verlängerung**
- Ausschluss der 388 ff.
- Verlängerungsklauseln 397 ff.
- Verlängerungsklauseln** 397 ff.
- Versicherbarkeit** 113 f.
- Versicherungen** 501 ff.
- Verständlichkeit von AGB** 53 ff.
- Verstärkungseffekt** 108
- Vertragsbedingungen** 5 ff.
- Vertragspartner**
- Wechsel des 772 ff.
- Vertragsstrafe** 736 ff.
- Verwaltungskosten** 511 ff.
- Verwender** 19 ff.
- Vollmachten** 43 f.
- Vollmachtsklausel** 7
- Vollständigkeitsklauseln** 759 ff.
- Vorformulierung** 8 ff.
- Vormietrechte** 769 ff.
- Werbegemeinschaften** 788 ff.
- Werbekostenbeitrag** 795 ff.
- Wechsel des Vertragspartners** 772 ff.
- Wertsicherungsklauseln** 378 ff.
- Zugangsklausel** 7
- Zurückbehaltungsrechtsausschluss** 799 ff.
- Zusatzvereinbarungen** 9