

AGB im Gewerberaummietrecht

von
Dr. Ulrich Leo, Nima Ghassemi-Tabar

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 67102 9

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

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sachregister

Fette Zahlen verweisen auf die Hauptteile, magere Zahlen auf die Randnummern.

- Abbuchungsverfahren II 314**
- Abgrenzung AGB zu Individualvereinbarung I 50 f.**
- Abtretung von Untermieten II 408 f.**
- Abtretungsverbote II 1a**
- Abmahnung vor außerordentlicher Kündigung II 196**
- Abweichende Formulierung von Bedingungen I 14**
- Änderung von AGB nach Vertragsschluss I 462 f.**
- Änderung der Rechtsprechung und Vertrauensschutz I 445 f.**
- Änderungsklauseln I 465**
- AGB Kontrolle zu Lasten/Gunsten des Verwenders I 23**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen Begriff I 7**
- Altbauklauseln II 152**
- Altverträge I 465a**
- Anfangsrenovierung II 373a**
- Anfechtung I 286 f.**
- Annahmefristen I 9 s.a. Bindungsfristen**
- Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen II 72 ff.**
- Anpassung der Miete II 259**
- Anschein von AGB I 19**
- Anscheinsbeweis für das Vorliegen von AGB I 44**
- Äquivalenzprinzip I 322**
 - Inhaltskontrolle von AGB allgemein I 322, 325
 - Mietminderung II 236, 243
 - Unwirksamkeit von Preisklauseln II 270
- Aufforderung zur Vorlage eines Vertragsentwurfs I 30**
- Aufheizung der Mietsache II 457c f.**
- Aufrechung II 2 ff.**
 - Ankündigungsklauseln II 11
 - Begrenzung
 - Betriebskosten II 13c
 - Entscheidungsreife Forderungen II 3
 - Höhenbegrenzung II 13a f,
 - Nutzungsentschädigung II 14 f.
 - Rechtskräftig festgestellte Forderungen II 3
 - Streitige Forderungen II 3
 - Unbestrittene Forderungen II 3
 - Vertragsbeendigung II 12
 - Verzug des Verwendungsgegners II 13d.
 - Zustimmung II 5
- Aufrechnungsverbot II 2 f**
- Aufspaltung von Regelungssachverhalten I 388**
- Aufstockung Mietsicherheit II 283a**
- Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei Mangel-Beseitigung II 15a f., 233 f.**
- Aufwendungsersatzansprüche bei Vertragsende II 332**
- Aushandeln von Vertragsbestimmungen I 26, 36, 52 f.**
 - Abgrenzung zum bloßen Verhandeln I 57 f.
 - Alternativen im Formular I 61
 - Belehrung durch Notar I 60
 - Bestätigungsklauseln I 74 f.
 - Beweislast für Aushandeln I 71 f.
 - Dokumentationsnotwendigkeit I 73
 - Erläuterung von Bestimmungen I 60
 - Indizien für ein Aushandeln i. S. d. § 305 BGB I 62
 - Kollektiv I 70
 - Trotz Übernahme ursprünglichen Textes I 63
 - Unternehmerverträge I 67 f.
 - Verlesen des Vertrags vor Unterschrift I 60
 - Wahlmöglichkeit zwischen AGB und Gesetz I 61
- Ausfüllen vom Leerstellen I 34 ff.**
- Auslegung von AGB I 162 ff.**
 - Auslegungsmittel I 173 ff.
 - Betriebspflichtklauseln II 103, 106

- Entstehungsgeschichte I 176
- Fachausdrücke I 188 f.
- Gemeinsames Verständnis der Vertragsparteien I 163
- Legaldefinitionen I 184
- Maßstab I 171
- Objektive Auslegung I 170 f.
- Rechtsbegriffe in AGB I 182 f.
- Restriktionsprinzip I 235 f.
- systematische Auslegung I 177 ff.
- Unklarheitenregel I 174 f., 209 ff.
- Vorrang vor Inhaltskontrolle I 247
- Ausübungskontrolle I 285**
- Betriebspflichtklauseln II 98, 111
- Auswahlmöglichkeiten in Vertragsbestimmungen**
s. Wahlmöglichkeiten in Vertragsbestimmungen
- Auswechslung des Vertragspartners**
s. u. Wechsel des Vertragspartners
- Automatik Klauseln**
s. u. unter Gleitklauseln, Mietänderung, Wertsicherungsklauseln
- Barkaution** *s. Mietsicherheiten*
- Bedingungen II 16 ff.**
- Auflösende II 17, 307
- Aufschiebende II 20
- Mieter AGB II 19
- Beheizung II 22a**
- Behördliche Erlaubnisse/Genehmigungen II 17, 23 ff., 150**
- Freizeichnung von Hauptleistungspflicht II 23
- Belegkopien bei Betriebskostenabrechnungen II 90**
- Bereicherungsrechtliche Ansprüche I 460 f.**
- Wegen Verwendung unwirksamer AGB I 460 f.
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten II 25**
- Bürgengleiche Haftung des Vermieters gemäß § 566 Abs. 2 BGB II 148
- Erstrangige Eintragungsverpflichtung II 27
- Überraschende Klausel II 26
- Besenrein II 349**
- Bestätigungsklauseln I 74 ff.**
- Bestimmtheitsgebot I 392 ff.**
- Betriebsferien**
- Betriebspflicht II 101
- Betriebskosten II 29 ff.**
- Abrechnung II 77 f.
- Abrechnungsfrist II 77, 82a.
- Ankreuzvarianten II 31
- Anpassung der Vorauszahlungen II 72 f.
- Belegkopien II 90
- Betriebsabteilung II 51
- Bezugnahme auf BetrKV II 42 f.
- Bezugnahme (erweiterte) auf BetrKV II 43a, 62a
- Centermanagement II 44 f, 68a f.
- Erdbebenversicherung II 64
- Fassadenreinigung II 45a
- Genehmigungsfiktionsklauseln II 78
- Gesetzliche Konzeption II 29
- Glasbruchrisiko II 131
- Grundbesitzabgaben II 46
- Grundsteuer II 47 f., 58
- Hausmeister II 51
- Inhaltskontrolle nach § 307 BGB I 305
- Instandhaltungsrücklage II 53
- Leerstandsklauseln II 84
- Mehrbelastungsklauseln II 54 f.
- Mietausfallversicherung II 64
- Nachforderungsausschluss II 82 f.
- Neu anfallende Positionen II 54 f.
- Pauschale II 32
- Rechtsschutzversicherung II 65
- „Sachgerecht“ II 87
- Sonderrisikoversicherungen II 65a
- Sonstige Betriebskosten II 59 f.
- Summierungseffekt bei Abwälzung Glasbruchversicherung und Kosten Glasbruchversicherung II 131
- Terrorversicherung II 66
- Transparenzgebot I 395, II 40 f.
- Überwachungsanlagen II 66a
- Umlagevereinbarung II 34, 40
- Umlagemaßstabsänderung II 85 f.
- Unterhaltung II 40
- Versicherungen II 40, 62 f.
- Verwaltungskosten I 399, II 67 f.
- Vorauszahlungen II 32, 72 f.
- Vulkanausbruchversicherung II 63
- Zwischenablesekosten II 70 f.
- Betriebskostenabrechnung II 77 ff.**
- Abrechnungsfrist II 77 f.
- Belegkopien II 90

- Genehmigungsfiktion II 78 f.
- Nachforderungsausschluss II 82 f.
- Umlagemaßstabsänderung II 85 f.
- Betriebspflicht I 348, 401, II 91 ff.**
- Bestimmung des Umfangs durch Dritte II 100
- Betriebsferien II 101
- Gesetzliche Öffnungszeiten II 94, 97
- Inventuren II 101 f.
- Kombination von Betriebspflicht, Ausschluss
- des Konkurrenzschutzes und enge Sortimentsbindung II 110 f.
- Mietende II 106 f.
- Ruhetage II 101
- Schönheitsreparaturpflicht des Mieters II 101 f.
- Transparenzgebot II 100
- Umsatzmiete II 91, 321
- Unklarheitenregel II 104
- Verlustsituation des Mieters II 109
- Vertragsende II 106 f.
- Zeitweilige Betriebsunterbrechungen II 101 f.
- Beweiserleichterungen**
- für das Vorliegen von AGB I 43
- Beweislast**
- Aushandeln von Vertragsbestimmungen I 71 ff.
- Beweislast für Einbeziehung von AGB I 120
- Beweislast bei Erfüllung des 307 Abs. 2 BGB I 313
- Ergänzende Vertragsauslegung I 208
- Handelsbräuche I 315
- Überraschende Klauseln I 160 f.
- Unangemessene Benachteiligung I 371
- Unklarheitenregel I 234
- Verständnis der Parteien bei Vertragsschluss I 165
- Vorliegen von AGB I 39 ff.
- Bezugsfähiger Zustand II 350 f.**
- BGB-Gesellschaft**
- Haftungsbeschränkungen II 166
- Billiges Ermessen II 74, 262a**
- Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen II 74
- Mietanpassungsklauseln II 262a
- Transparenzgebot I 376, 397
- Bindungsfristen II 114 ff.**
- Blue Pencil Test/Theorie I 429 ff.**
- Garantiehafung II 138
- Bürgengleiche Haftung des Vermieters gemäß § 566 Abs. 2 BGB II 141 ff.**
- Bürgerschaft s. Mietsicherheiten**
- Centermanagement II 44 f.**
- Change of Control-Klauseln II 116 ff.**
- Dach und Fach II 124, 176 f.**
- Darlegungs- und Beweislast s. Beweislast**
- Deckenlasten II 123**
- Deklaratorische Klauseln I 297**
- Dienstbarkeiten s. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten**
- DIN 277 II 126**
- Dokumentation der Vertragsentstehung I 29**
- Doppelte Schriftformklauseln I 97**
- Double-Net-Mietverträge II 124**
- Due-Diligence-Prüfung**
- Garantiehafung II 162
- Einbauten II 395a**
- Einbeziehung von AGB I 109 ff.**
- Beweislast für Einbeziehung von AGB I 120
- Bezugnahme auf BetrKV I 112
- Kenntnisnahmemöglichkeit I 111 f.
- Lesbarkeit I 118 f.
- Überraschende Klauseln I 122 f.
- Einbeziehung in den Schutzbereich des Mietvertrags II 135**
- Arbeitnehmer des Mieters II 135
- Einkaufscenter I 281 ff.**
- Betriebspflichtregelungen und Transparenzgebot II 100, 389
- Intransparenz von EKZ – Verträgen I 281 f, 389.
- Kombination von Betriebspflicht, Ausschluss des Konkurrenzschutzes und enge Sortimentsbindung II 110 f.
- Wohlverhaltensklauseln II 453
- Einrichtungen des Mieters II 336 ff.**
- Einschränkung wesentlicher Vertragsrechte I 349**
- Einschreiben/Einschreiben mit Rückschein als Form der Kündigung II 207**
- Endrenovierung**
- s. u. Schönheitsreparaturen*

- Entsorgung von Sachen des Mieters**
II 339 ff.
- Ergänzende Vertragsauslegung**
I 191 ff.
- Betriebskosten II 55
 - Beweislast I 208
 - Bürgschaften als Mietsicherheit II 303 f.
 - Lücke aufgrund Klauselunwirksamkeit I 197 ff., 415
 - Lücke aufgrund sonstiger Umstände I 194 ff.
- Erläuterung von Bestimmungen**
I 60
- Erlaubnisse** *s. u. Behördliche Erlaubnisse*
- Ersetzungsklauseln** I 416
- Existenzgründer** I 249
- Fachhandwerkerklauseln**
s. u. Schönheitsreparaturen
- Fahrschuhnutzung** II 125a f.
- Farbwahlklauseln**
s. u. Schönheitsreparaturen
- Fassadenreinigung** II 45a
- Flächenabweichungen** II 127
- Flächenangaben** II 126
- Form der Kündigung** II 205
- Form der Speicherung von AGB**
I 12, 38
- Formularbücher/-sammlungen**
I 12
- Freiberufler** I 248
- Freizeichnung von Hauptleistungspflichten** II 23
- Freizeichnungsklauseln** I 344
- Fristsetzung**
- vor außerordentlicher Kündigung II 196
 - unterlassene Schönheitsreparaturen/Rückbau II 354
- Garantiehafung des Vermieters**
II 136, 159 ff.
- Rechtsmängel II 161
 - Sachmängel II 160
 - Transparenzgebot II 165
 - Unklarheitenregel II 163
 - Versicherbarkeit des Risikos II 136, 159
- Gefährdung des Vertragszwecks**
I 350
- Geltungserhaltende Reduktion**
I 425 ff.
- Garantiehafung II 138
 - Wechsel des Vertragspartner II 440
- Generalklausel § 307 Abs. 1 S. 1 BGB** I 355 ff.
- Gerichtsstandsvereinbarungen**
II 134
- Gesetzliche Regelung**
- § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB I 319 f.
 - Leitbildfunktion I 321
 - Wesentliche Grundgedanken gem. § 307 Abs. 2 I 321 ff.
- Gewährleistungseinschränkungen/-ausschlüsse** I 303
s. a. Mängel der Mietsache
- Gewohnheiten im Handelsverkehr**
I 252
- Genehmigungen** *s. Behördliche Erlaubnisse/Genehmigungen*
- Genehmigungsfiktion bei Betriebskosten** II 78
- Gif – Richtlinie** II 126
- Glasbruch** II 130 f.
- Grobe Fahrlässigkeit und Haftungsbeschränkungen** II 153 f.
- Grundbesitzabgaben** II 46
- Grundsteuer** II 47 f., 58
- Haftungsfreizeichnungen/-beschränkungen** I 303, 344, 369, II 24; 135 f.
- Altbauklauseln II 152
 - Behördliche Erlaubnisse II 23 f, 150
 - BGB-Gesellschaft II 166
 - Bürgengleiche Haftung des Vermieters gemäß § 566 Abs. 2 BGB II 141
 - Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch/Mietzweck II 149 f.
 - Einrichtungsgegenstände II 158a
 - Fahrschuhnutzung II 125c
 - Garantiehafung II 136, 159 f.
 - Mietbeginn II 279
 - Mietsicherheit Haftung nach Veräußerung der Mietsache II 308 f.
 - Obliegenheitsverletzung des Mieters im Rahmen seiner Versicherungen II 167 f.
 - Summierungseffekt bei Umlage der Haftpflichtversicherungskosten II 140
 - Transparenzgebot II 165
 - Typischer Schaden II 166a f.

- Übergabe der Mietsache II 279
- Unklarheitenregel II 163
- Verschuldensunabhängige
Garantiehafung II 136, 159 f.
- Auf Vorsatz und grobe
Fahrlässigkeit II 153 f.
- Haftungsverschärfungen I 378**
- Handelsbräuche I 315, 364 f., 380**
- Handschriftliche Ergänzungen I 37**
- Handwerker I 248**
- Hausmeister II 51**
- Heizung II 22a; 168a f.**
- Hinterlegung II 244 f.**
- Hinweispflicht des Verwenders auf
unwirksame AGB I 458**

- Indexklauseln s. unter Gleitklauseln,
Mietänderung,
Wertsicherungsklauseln**
- Individualvereinbarungen I 79 f.**
 - Beweislast für Vorliegen I 106 f.
 - Form I 87
 - konkludente I 87
- Indizwirkung der §§ 308, 309 BGB
I 248 ff., II 273**
- Inhaltsgleichheit von
Vertragsbestimmungen I 14**
- Inhaltskontrolle von AGB I 236 ff.**
 - Äquivalenzprinzip I 322, 325
 - Betriebskostenregelungen I 305
 - Beweislast I 371
 - deklaratorische Klauseln I 297
 - Einschränkung wesentlicher
Vertragsrechte I 349
 - Freizeichnungsklauseln I 344
 - Gefährdung des Vertragszwecks
I 350
 - Generalklausel § 307 Abs. 1 S. 1
BGB I 355 ff.
 - Zu Gunsten des Klauselver-
wenders I 239
 - § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB I 316 ff.
 - Gewährleistungseinschränkungen
I 303
 - Haftungsbeschränkungen I 303,
344, 369
 - Handelsbräuche I 315, 364 f.
 - Indizwirkung der §§ 308, 309 BGB
I 248 ff., II 273
 - Kompensation I 367 ff
 - Kündigung des Mietvertrags I 303
 - Laufzeitbestimmungen I 303
 - Leitbildfunktion I 321, 327 ff.
 - Mieter AGB I 245 f.
 - Preisargument I 366
 - Preisklauseln I 289 f., 305, II 248 f.
 - Preisnebenabreden I 304 f.
 - Prüfungsmaßstab I 259 f.
 - Regelbeispiele des § 307 Abs. 2
BGB I 306 ff.
 - Risikoverteilung I 362 f.
 - Rücktritt vom Mietvertrag I 303
 - Schranke des § 307 Abs. 3 BGB
I 292 ff.
 - Schranken der Inhaltskontrolle
I 241
 - Sittenwidrigkeit von Klauseln
I 273 ff.
 - „Soweit gesetzlich zulässig“
I 419 ff.
 - Summierungseffekt I 367 f.
 - Treu und Glauben I 284 f.
 - Üblichkeit von Klauseln I 347
 - Unangemessene Benachteiligung
I 358 ff.
 - Verbotsgesetze (§ 134 BGB) I 272
 - Verkehrssitte I 364 f.
 - Vermutung bei Erfüllung
Regelbeispiel I 310 ff.
 - Vertragsgefährdende
Einschränkung von Rechten und
Pflichten I 342 f.
 - Vertragsstrafen I 303
 - Vorrang der Auslegung I 247
 - Wertsicherungsklauseln I 289 f.,
305
 - Wesentliche Grundgedanken gem.
§ 307 Abs. 2 BGB I 321 ff., 332 f.
 - Wesentliche Rechte und Pflichten
I 345 f.
- Insolvenz des Mieters und
Kündigung des Mietvertrags
II 194 f.**
- Instandhaltung I 328, II 169 ff.**
 - Allgemeinflächen II 171
 - Ansprüche bei unwirksamer
Klausel I 450 ff.
 - Dach und Fach Klauseln II 176 f.
 - Definition nach BGH II 170
 - Double-Net-Mietverträge II 124
 - Gemeinschaftsanlagen II 171
 - Gesetzliche Konzeption II 169
 - Kleinreparaturklauseln II 180 f.
 - Kostenbegrenzung II 171, 174
 - Mietsache soweit zum
ausschließlichen Gebrauch
vermietet II 178 f.
 - Pauschalen II 175

- Unangemessene Benachteiligung II 172
- Wartung II 179b
- Instandhaltungsrücklage II 53**
- Instandsetzung I 328, II 169 ff.**
- Allgemeinflächen II 171
- Ansprüche bei unwirksamer Klausel I 450 ff.
- Dach und Fach Klauseln II 176 f.
- Definition nach BGH II 170
- Double-Net-Mietverträge II 124
- Gemeinschaftsanlagen II 171
- Gesetzliche Konzeption II 169
- Kleinreparaturklauseln II 180 f.
- Kostenbegrenzung II 171, 174
- Mietsache soweit zum ausschließlichen Gebrauch vermietet II 178 f.
- Pauschalen II 175
- Unangemessene Benachteiligung II 172
- Intransparenz s. Transparenzgebot**
- Inventar II 183a**
- Inventur**
- Betriebspflicht II 101 f.
- Kardinalpflichten I 187, 399**
- Kautions s. Mietsicherheiten**
- Klauselkombinationen**
- *s. u. Summierungseffekt*
- Kleingewerbetreibende I 248**
- Kleinreparaturklauseln II 180 f.**
- Wertsicherung/Indexierung II 183
- Kollektives Aushandeln I 70**
- Kollidierende AGB I 413**
- Kompensation I 367 ff.**
- Konkurrenzschutz I 348, II 184 ff.**
- Erweiterung in Mieter AGB II 188
- Kombination von Betriebspflicht, Ausschluss des Konkurrenzschutzes und enge Sortimentsbindung II 110 f.
- Kundenfeindlichste Auslegung II 186
- Vertragssimmanenter Konkurrenzschutz II 184 f.
- Konzessionsverweigerung II 24**
- Kosten des Vertrags II 188a**
- Kundenfeindlichste Auslegung I 224 f.**
- Aufrechnungseinschränkungen II 4 f.
- Betriebskostenumlage II 41
- Betriebspflicht II 105
- Entsorgung zurückgebliebener Gegenstände bei Vertragsende II 341
- Glasbruch II 130
- Konkurrenzschutz II 186
- Mietbeginn II 276
- Mietminderung II 237
- Kündigung II 208
- Leitungsverstopfungen II 222
- Schönheitsreparaturen II 368
- Zurückbehaltungsrechte II 456
- Kundenfreundlichste Auslegung I 228 ff.**
- Kündigung des Mietvertrags I 303, II 189 f.**
- Abmahnung II 196 f.
- asymmetrische Kündigungsfristen II 210 f.
- Ausschluss II 24, 199
- Außerordentliche Kündigung II 189 f.
- Falsche Angaben zu den Eigentumsverhältnissen II 197
- Einschreiben/Einschreiben mit Rückschein II 207
- Behördliche Erlaubnisse/Konzessionen II 150
- Change of Control-Klauseln II 118
- Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch II 150
- Form der Kündigung II 205
- Fristen II 209
- Fristsetzung II 196, II 278
- Inhaltskontrolle nach § 307 BGB I 303, 330, II 189
- Insolvenz des Mieters II 194 f.
- Insolvenzverwalter II 195a f.
- Kündigungsfristen II 209 f.
- Kundenfeindlichste Auslegung II 208
- Modernisierung II 325b f.
- Pfändung von Mietereigentum II 197
- Rücktritt II 357
- Selbstaukunft II 198
- Tod des Mieters II 200 f.
- Vermutung der Nichtigkeit einer nicht der Form genügenden Kündigung II 206
- Verschlechterung der Vermögenslage II 193
- Verspätete Übergabe der Mietsache II 203 f.

- Verwirkung II 431
- Vollmachtsklauseln II 433 f.
- Zahlungsrückstand II 190 f.
- Zugang II 216a
- Kündigungsfristen**
s. u. Kündigung des Mietvertrags
- Landwirte I 248**
- Lastschriftverfahren II 315 f.**
- Laufzeitbestimmungen I 303, II 216b**
- Stillschweigende Verlängerung II 387 f.
- Leerstandsklauseln II 84**
- Leerstellen I 34 ff.**
- Leistungsbeschreibungen I 302 f.**
- Leistungsbestimmungsrechte I 397, II 216c**
- durch Dritte bei Betriebspflicht II 100
- Leitbildfunktion I 321, 327 ff.**
- Instandhaltung und -setzung II 172
- Leitungskapazitäten II 216d**
- Leistungsverstopfungen II 217 f.**
- Lesbarkeit von AGB I 118 f.**
- Mängel der Mietsache II 226 ff.**
- Äquivalenzprinzip II 236, 243
- Aufheizung II 457c
- Aufwendungsersatzanspruch II 233 f
- Berechnungsgrundlage für Mietminderung II 246
- Beschränkung der Minderung auf verschuldete Mängel II 243 f.
- Flächenabweichungen II 127
- Garantiehaftung für anfängliche Mängel II 136 f.
- Insolvenz des Vermieters II 241
- Kundenfeindlichste Auslegung II 237
- Mietende II 247
- Minderung II 235 f.
- Selbsthilferecht des Mieters bei Mängeln II 233 f.
- Subjektiver Mangelbegriff II 227
- Mahnkosten II 224**
- Maklerkosten II 225**
- Marktbeherrschender Vermieter II 450**
- Marktstellung des Verwendungsgegners I 380**
- Mietänderung I 289 f., 402 f., II 248 f.**
- Anpassung der Miete II 259
- Automatik Klauseln II 249 f.
- Gesetzliche Konzeption II 248
- Gleitklauseln II 249 f.
- Indexklauseln II 249 f.
- Kleinreparaturklauseln II 183
- Leistungsvorbehalt II 249 f.
- Modernisierung II 325d f.
- Neufestsetzung der Miete II 259
- Preisklauselgesetz II 250
- Rechtsfolgen unwirksamer Änderungsklauseln II 268 f.
- Staffelmietvereinbarungen II 249 f.
- Überraschende Klauseln II 249
- Unklarheitenregel II 254
- Verstoß gegen Preisklauselgesetz II 263 f.
- Mietausfallversicherung II 64**
- Mietbeginn II 271**
- Anknüpfung an die Übergabe II 272
- Haftungsausschluss II 279
- Nachfrist gemäß § 543 Abs. 3 BGB II 278
- Mietminderung II 235 ff.**
- Ankündigungspflicht II 245b
- Äquivalenzprinzip II 236
- Ausschluss II 325a
- Berechnungsgrundlage II 246
- Beschränkung auf verschuldete Mängel II 243 f.
- Insolvenz des Vermieters II 241
- Kundenfeindlichste Auslegung II 237
- Mietende II 247
- Modernisierung II 325a
- Zahlungsrückstand II 245a
- Mietsicherheiten II 280 ff.**
- Abtretung der Mietsicherheit II 286
- Abtretung von Untermieten II 408 f.
- Auflösende Bedingung II 307
- Aufstockung II 283a
- Ausfallbürgschaften II 294
- Barkaution II 280
- Bürgschaft II 290 f.
- Bürgschaft auf erstes Anfordern II 297 f.
- Ergänzende Vertragsauslegung II 303 f.

- Erstreckung der Bürgschaft auf Forderungen außerhalb des Mietverhältnisses II 295
- Gerichtsstand für Klagen gegen den Bürgen II 291
- Haftung nach Veräußerung der Mietsache II 308 f.
- Höhe der Mietsicherheit II 281 f.
- Insolvenzfeste Anlage II 284 f.
- Übergabe der Mietsache II 306
- Verzicht auf Einrede der Aufrechenbarkeit II 296
- Verzinsung der Barkaution II 288 f.
- Mietzahlung II 310 ff.**
 - Abbuchungsverfahren II 314
 - Rechtzeitigkeit der Zahlung II 310
 - Lastschriftverfahren II 315 f.
 - Tilgungsbestimmungen II 311 f.
 - Umsatzmiete II 318 f.
- Mietzweck**
 - Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch/ Mietzweck II 149 f.
- Minderung s. o. Mietminderung und Mängel der Mietsache**
- Mindestschaden II 224**
- Mehrbelastungsklauseln II 54 f.**
- Mehrfachverwendungsabsicht I 17 ff.**
 - des Klauselgestalters I 17
 - des jeweiligen Verwenders I 18
 - gegenüber einem Verwendungsgegner I 19
- Modernisierung II 325a f.**
 - Kündigung II 325b f.
 - Mieterhöhung II 325d f.
 - Mietminderung II 325a
- Nachforderungsausschluss bei Betriebskosten II 82 f.**
- Nachtabenkung II 168c**
- Neufestsetzung der Miete II 259**
- Nichtigkeit des Vertrags auf Grund unwirksamer AGB I 200, 276 f., 410, 443 f.**
- Notarvertrag als AGB I 38**
 - überraschende Klauseln I 137
- Nutzungsentschädigung II 326 ff.**
 - Herstellung des vertragsgemäßen Zustands II 329
 - Höhe der Nutzungsentschädigung II 328
- Obliegenheitsverletzung des Mieters im Rahmen seiner Versicherungen durch Haftungsfreizeichnungsklauseln II 167 f.**
- Öffnungszeiten s. o. Betriebspflicht**
- Pauschalen II 69, 175**
 - Schadensersatz nach Vertragsende II 329
- Pfändung von Mietereigentum und außerordentliche Kündigung II 197**
- Pfandrecht II 331**
- Pflichtverletzung durch unwirksame AGB I 452**
- Preisargument I 366**
- Preisklauseln I 289 f., 402 ff., II 248 f.**
- Preisnebenabreden I 304 f., 402 ff.**
- Prima-facie-Beweis I 44 ff.**
- Prüfungsmaßstab bei der AGB-Inhaltskontrolle I 259 ff.**
- Quotenabgeltungsklauseln I 396, II 344 f.**
- Rationalisierungsfunktion von AGB I 3**
- Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln s. u. Unwirksame AGB**
- Rechtsprechungsänderung und Vertrauensschutz I 445 ff.**
- Regelbeispiele des § 307 Abs. 2 BGB I 306 f.**
- Restriktionsprinzip I 235**
- Risikoverteilung I 362 f.**
- Rückbau II 348**
- Rückgabe der Mietsache II 332 ff.**
 - Aufwendungsersatzansprüche II 332
 - Besenrein II 349
 - Bezugsfähiger Zustand II 350 f.
 - Einrichtungen des Mieters II 335 f.
 - Entsorgung zurückgebliebener Gegenstände II 339 f.
 - Nutzungsentschädigung II 326 f.
 - Öffnung der Mietsache/Besitzverschaffung II 333
 - Ordnungsgemäßer Zustand II 353
 - Quotenabgeltungsklauseln II 344 f.
 - Rückbauausschluss II 348
 - Schadensersatz II 354
 - Transparenzgebot II 352
 - Vertragsgemäßer Zustand II 353
 - Zeitpunkt II 332a

- Rücktritt vom Vertrag** I 303, II 355 ff.
– Inhaltskontrolle nach § 307 BGB I 303
– Überraschungscharakter II 355
- Ruhetage**
– Betriebspflicht II 101 f.
- Sanktionscharakter des § 306 BGB** I 427
- Salvatorische Klauseln** I 419 ff.
- Schadensersatz** I 450 ff.
– Nutzungsentschädigung II 328
– Pauschalen II 361a
– Rückgabe der Mietsache II 354
– Wegen Verwendung unwirksamer AGB I 450 ff.
- Schönheitsreparaturen** II 362 ff.
– Anfangsrenovierung II 373a
– Ansprüche bei unwirksamen Klauseln I 454, 461
– Begriff II 362
– Betriebspflicht des Mieters II 101 f.
– Endrenovierungsverpflichtung II 351, 373 f.
– Fachhandwerkerklauseln II 376
– Farbwahlklauseln II 378
– Hauptleistungspflicht des Vermieters II 363 f.
– Kundenfeindlichste Auslegung II 368
– Quotenabgeltungsklauseln I 396, II 344 f.
– Rechtsfolgen der Unwirksamkeit I 427
– Starrer Fristenplan I 427, II 371 f.
– Transparenzgebot I 396
– VOB II 376 f.
- Schriftformklauseln** I 90 f.
– Aufhebung I 94 f.
– doppelte I 97 f.
– einfache I 90 f.
– qualifizierte I 97 f.
- Schriftform, -verstoß (§ 550 BGB)** I 95, 108, 114, 116
– Gleitklauseln II 257
– Verlängerungsoptionen II 422
- Schriftformsanierungsklauseln** II 382 f.
- Schutzbereich des Mietvertrags** II 135
– Arbeitnehmer des Mieters II 135
- Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB** I 5
- Selbstauskunft des Mieters und außerordentliche Kündigung** II 198
- Selbsthilferecht des Mieters bei Mängeln** II 233 f.
- Sittenwidrigkeit von AGB-Klauseln (§ 138 BGB)** I 273 ff.
- Sonderrisikoversicherung** II 65a
- Sonstige Betriebskosten** II 59 f.
- Sortimentsbindung** II 384 f.
– Kombination von Betriebspflicht, Ausschluss des Konkurrenzschutzes und enge Sortimentsbindung II 110 f.
– Überraschungscharakter II 385
- „Soweit gesetzlich zulässig“** I 419 ff.
- Staffelmietvereinbarungen** II 248 f.
– Unklarheitenregel II 254
- Starre Fristenpläne**
s.o. Schönheitsreparaturen
- Stellen von AGB** I 21 ff.
- Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags** II 387
- Störung des Vertragsgleichgewichts** I 444
- Subjektiver Mangelbegriff** II 227
- Summierungseffekt** I 367 ff.
– Glasbruchrisiko nebst Abwälzung der Betriebskosten nach BetrKV II 131
– Haftungsfreizeichnungen bei Umlage der Haftpflichtversicherung des Vermieters II 140
– Kombination von Betriebspflicht, Ausschluss des Konkurrenzschutzes und enge Sortimentsbindung II 110 f.
– Leitungsverstopfungen II 223
- Täuschungsverbot** I 400 f.
- Terrorversicherung** II 66
- Tilgungsbestimmungen** II 311 f.
- Tod des Mieters** II 200 f.
- Transparenzgebot** I 372 ff.
– Abgrenzung zur Unklarheitenregel, I 213 f.
– Anpassung der Miete II 261
– Aufspaltung von Regelungssachverhalten I 388
– Ausschluss von gesetzlichen Rechten I 378
– Automatikklauseln II 256

- Beseitigung durch individuellen Hinweis I 383
- Bestimmtheitsgebot I 392 ff.
- Bestimmungsrechte I 397
- Betriebskostenumlage II 40 f.
- Betriebspflicht II 100
- Beurteilungsspielraum I 377
- Bewusst herbeigeführte Intransparenz I 280
- Bezugnahme auf die BetrKV I 113, II 42 f.
- Bezugsfertiger Zustand II 352
- Double-Net-Mietverträge II 124
- Deklaratorische Klauseln I 299
- Einkaufscenterverträge I 281 f.
- Garantiehaftung II 165
- Gleitklauseln II 256
- Klauseln mit Gestaltungsmöglichkeiten I 397
- Haftungsverschärfungen I 378
- Handelsbräuche I 380
- Indexklauseln II 256
- Leistungsbestimmungsrechte I 397
- Leitungsverstopfungen II 221
- Marktstellung des Verwendungsgegners I 380
- Materielle Benachteiligung I 375
- Maßstab I 379 f.
- Neufestsetzung der Miete II 261
- Preisklauseln I 402 f.
- Preisnebenabreden I 402 f.
- „Sachgerecht“ II 87
- Sanktionen I 378
- Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags II 388 f.
- Täuschungsverbot I 400 f.
- Umsatzmiete II 324
- Unternehmerverkehr I 380
- Unbestimmte Rechtsbegriffe I 398
- Unübersichtlichkeit von AGB I 385
- Verschleierung von Folgen I 386
- Verständlichkeitsgebot I 391
- Versteckte Anordnung von Klauseln I 387
- Verwaltungskosten II 68
- Wertsicherungsklauseln I 402 f.
- Treu und Glauben I 284 f.**
- Ausübungskontrolle I 285
- Betriebspflichtklauseln II 98
- Triple-Net-Mietverträge II 392**
- Übergabe der Mietsache II 203 f., 272 f., 393 f.**
- Hauptleistungspflicht II 393
- Mietsicherheit II 306
- Übergabezustand II 395
- Überraschende Klauseln I 122 ff.**
- Äußere Erscheinung überraschend I 146 ff.
- Beweislast I 160 f.
- beschränkt persönliche Dienstbarkeiten II 26
- Dienstbarkeiten II 26
- Drucktechnische Hervorhebung I 136, 144
- Entfall des überraschenden Charakters I 135 ff.
- Inhalt überraschend I 130
- Maklerkosten II 225
- Maßstab I 134, 143
- Mietänderung II 249
- objektiv überraschende Klauseln I 131 f.
- Preisklauseln II 249
- Rechtsfolge I 159
- Rücktritt vom Mietvertrag II 355
- subjektiv überraschende Klauseln I 140 ff.
- systemwidrige/unsystematische Anordnung I 148
- übliche AGB-Gestaltung I 132
- Überraschungsmoment I 124
- Übrumpelungseffekt I 129
- Umsatzmiete II 320 f.
- Unternehmerverträge I 122
- Verhältnis zur Inhaltskontrolle von AGB I 126 f.
- Verlesen durch Notar I 137
- Verwaltungskosten II 68
- Wertsicherungsklauseln II 249
- Überwachungsanlagen II 66a**
- Üblichkeit von Klauseln I 347**
- Umbauten II 395a**
- Umlagemaßstäbe Betriebskosten II 85 f.**
- Umlagevereinbarung**
- **Betriebskosten II 34, 40**
- Umsatzmiete II 91, 318 ff.**
- Apotheken II 319
- Betriebspflicht II 321
- Transparenzgebot II 324
- Überraschungscharakter II 320 f.
- Umsatzbegriff II 322
- Umsatzsteuer II 397 ff.**
- Umzugsverpflichtung II 400**
- Unangemessene Benachteiligung I 358 f.**

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten II 27
- Betriebspflicht II 99, 109
- Change of Control-Klauseln II 118
- Glasbruch II 131
- Instandhaltung und -setzung II 172
- Unbestimmte Rechtsbegriffe I 398**
- Ungerechtfertigte Bereicherung I 460 f.**
- Wegen Verwendung unwirksamer AGB I 460 f.
- Ungeschriebene Rechtsgrundsätze I 414**
- Unklarheitenregel I 209 ff.**
- Abgrenzung zur Inhaltskontrolle I 212
- Abgrenzung zum Transparenzgebot I 213 ff.
- Auslegung von Klauseln I 174, 209
- Betriebskosten II 32, 41
- Betriebspflicht II 104
- Deklaratorische Klauseln I 299
- dispositive Gesetzesregelungen I 211
- Flächenangaben II 126
- Garantiehafung für anfängliche Mängel II 163
- kundenfeindlichste Auslegung I 224 f.
- kundenfreundlichste Auslegung I 228 f.
- Maßstab I 221
- Mehrdeutigkeit der Klausel I 218 f.
- Nachträgliche Mehrdeutigkeit/Unklarheit I 222, II 97
- Staffelmietvereinbarungen II 254
- „Üngünstige Auskünfte“ II 198
- Vorrang der Auslegung I 220
- Widersprüchliche AGB – Klauseln I 231 f.
- zwingender Charakter des § 305 c Abs. 2 BGB I 210
- Untermiete II 401 ff.**
- Abschöpfung von Mehrmieten II 410
- Abtretung von Untermieten II 408 f.
- Höhe der Untermiete II 404
- Kündigungsausschluss II 403 f.
- Untermietzuschlag II 410
- Widerrufsvorbehalt II 406
- Unternehmer I 248, 269**
- Existenzgründer I 249
- Freiberufler I 248
- Handwerker I 248
- Kleingewerbetreibende I 248
- Landwirte I 248
- Transparenzgebot I 380
- Unübersichtlichkeit von AGB I 385**
- Unwirksamkeit von AGB-Klauseln I 276, 409**
- Abweichende Regelungen I 412, 416 f, 443 f.
- Ausnahmsweise Gesamtnichtigkeit I 200, 276 f, 410, 443 f.
- Bereicherungsrechtliche Ansprüche I 460 f.
- Ergänzende Vertragsauslegung I 415
- Ersetzungsklauseln I 416 f.
- Garantiehafung II 137
- Geltungserhaltende Reduktion I 425
- Hinweispflicht des Verwenders auf unwirksame AGB I 458
- Mietbeginn II 277
- Parteiwille I 411
- Pflichtverletzung durch unwirksame AGB I 452
- Schadensersatzansprüche I 450 f.
- Sanktionscharakter des § 306 BGB I 427
- Salvatorische Klauseln I 419 f.
- Störung des Vertragsgleichgewichtes I 444
- Übergabe der Mietsache II 277
- Ungerechtfertigte Bereicherung I 450 f.
- Ungeschriebene Rechtsgrundsätze I 414
- Unzumutbare Härte I 443
- Vertrauensschutz zu Gunsten des Verwenders I 445 f.
- Unzumutbare Härte I 443**
- Urkundungsverfahren II 240**
- Verbotsgesetze § 134 BGB I 272**
- Verjährung II 412 ff.**
- Kurze des § 548 BGB II 413 f.
- Verkehrssicherungspflichten II 418 ff.**
- Verkehrssitte I 364 f.**
- Verlängerung des Mietvertrags II 387 f.**
- Verlängerungsoptionen II 422 ff.**

- Vermieterpfandrecht II** 331
Vermietung vom Reißbrett
– Mietbeginn mit Übergabe der Mietsache II 272 ff.
- Vermutung**
– unangemessene Benachteiligung I 310
– Nichtigkeit einer nicht der Form genügenden Kündigung II 206
– Verwendereigenschaft I 25
- Verschlechterung der Vermögenslage II** 193
- Verschleierung von Rechtsfolgen durch AGB I** 386
- Verschuldensunabhängige Garantiehaftung II** 136, 159 f.
– Rechtsmängel II 161
– Sachmängel II 160
– Transparenzgebot II 165
– Unklarheitenregel II 163
– Versicherbarkeit des Risikos II 136, 159
- Versicherungen**
– Betriebskosten II 40, 62 ff.
– Erdbeben II 63
– Mietausfallversicherung II 64
– Rechtsschutzversicherung II 65
– Sonderrisikoversicherung II 65a
– Terrorversicherungen II 66
– Vulkanausbruch II 63
- Versicherungspflicht des Mieters II** 426 f.
- Verspätete Übergabe der Mietsache II** 203 f.
- Verständlichkeitsgebot I** 391
- Versteckte Regelungen I** 387
- Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter II** 135
– Arbeitnehmer des Mieters II 135
- Vertragsabschlussklauseln I** 9
- Vertragsbedingungen im Sinne des § 305 BGB I** 8
- Vertragsgefährdende Einschränkung von Rechten und Pflichten I** 342 f.
- Vertragsgleichgewicht I** 444
- Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz II** 184 f.
– Erweiterung in Mieter AGB II 188 *s. a. Konkurrenzschutz*
- Vertragsstrafen I** 303, II 428 f.
- Vertrauensschutz I** 445 ff.
- Verwaltungskosten II** 67 f.
- Verwender von AGB I** 7
– Aufforderung zur Vorlage eines Vertrags I 30
– Beidseitige Einbringungsmöglichkeit I 32
– Vermutung I 25
– als Vertragspartei I 24
– Verwender einzelner Klauseln I 26
– bei Vorformulierung durch Dritten I 24
- Verwirkung II** 430 ff.
- Verzugsbegründende Schreiben II** 224
- Vielzahl von Verträgen gemäß § 305 BGB I** 16 ff.
- VOB s. o. Schönheitsreparaturen**
- Vollmachtsklauseln II** 433 ff.
– Abgabevollmachten II 434
– Vertragsbeendigung II 433 f.
- Vollständigkeitsklauseln I** 96
- Vorauszahlung auf Betriebskosten II** 32, 72 ff.
- Vorformulierung von AGB I** 10 ff.
- Vormietrechte II** 436a f.
- Vorrang von Individualvereinbarungen I** 79 ff.
– Abgrenzung zu § 305 Abs. 1 S. 3 BGB I 82
– Beweislast für Vorliegen I 106 ff.
– Begünstigung des Verwenders I 81
– Wegfall nach Vertragsschluss I 104
- Vorrang der Auslegung vor Inhaltskontrolle I** 247
- Vorsatz und Haftungsbeschränkungen II** 153 ff.
- Vorvertragliche Beziehungen I** 9
- Wahlmöglichkeiten in Vertragsbestimmungen I** 37
Überlagerung durch Verwender I 37
- Wartung II** 179b
- Wechsel des Vertragspartners II** 437 f.
- Wegnahmerecht an Einrichtungen II** 336 f.
- Werbegemeinschaften I** 395, II 443 f.
- Wertsicherungsklauseln I** 289 f., 402 f., II 248 f.
– Anpassung der Miete II 259
– Automatikkláuseln II 249 f.
– Gesetzliche Konzeption II 248
– Gleitklauseln II 249 f.

- Indexklauseln II 249 f.
- Kleinreparaturklauseln II 183
- Leistungsvorbehalt II 249 f.
- Neufestsetzung der Miete II 259
- Preisklauselgesetz II 250
- Rechtsfolgen unwirksamer Änderungsklauseln II 268 f.
- Staffelmietvereinbarungen II 249 f.
- Überraschende Klauseln II 249
- Unklarheitenregel II 254
- Verstoß gegen Preisklauselgesetz II 263 f.
- Wesentliche Grundgedanken des Gesetzes I 321 ff.**
- Abweichung von I 332 f.
- Behördliche Erlaubnisse II 150
- Bürgengleiche Haftung des Vermieters II 147
- Haftungsbeschränkungen II 150
- Wesentliche Rechte und Pflichten I 345 ff.**
- Haftungsbegrenzung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit II 153
- Übergabe der Mietsache II 393
- Wettbewerbsverbote II 445 ff.**
- Widersprüchliche AGB – Klauseln I 231 f.**
- Wohlverhaltensklauseln II 453**
- Wortgleichheit von Vertragsbestimmungen I 14**
- Zahlungsrückstand II 190 f.**
- Zahlung der Miete**
s. o. Mietzahlung
- Zurückbehaltungsrechte II 454 ff.**
- Kundenfeindlichste Auslegung II 456
- Zustimmungsvorbehalt II 116**
- Zwischenablesekosten II 70 f.**

beck-shop.de