

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

ISBN 978 3 406 66085 6

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

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

beck-shop.de

Lindner-Figura/Stellmann (Hrsg.)

Geschäftsraummiete

– Die AGB-Ampel –

beck-shop.de

Geschäftsraummiete – Die AGB-Ampel –

Klauseln aus der Rechtsprechung

herausgegeben und bearbeitet von

Jan Lindner-Figura

Rechtsanwalt und Notar, Berlin

Prof. Dr. Frank Stellmann

Rechtsanwalt, München

sowie bearbeitet von

Silvio Sittner

Rechtsanwalt, Berlin

2015

beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 978 3 406 66085 6

© 2015 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Neustädter Straße 1–4, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Wer kennt das nicht? Man prüft in einem Geschäftsraummietvertrag eine Vertragsklausel und hinterfragt deren Wirksamkeit. Ausgangspunkt für eine AGB-rechtliche Kontrolle im Einzelfall müssen dabei die höchstrichterlichen Maßstäbe sein, gefolgt von den Ausführungen der unteren Instanzgerichte. Die Kenntnis weiterführender oder dazu gar kontrovers vorgetragener Meinungen aus der Literatur ist darüber hinaus zwar hilfreich, aber eben nachgelagert.

Insofern besteht für den Rechtsanwender ein starkes Bedürfnis, ein geeignetes Werkzeug zu besitzen, das ihm schnell, übersichtlich und präzise die maßgeblichen Leitlinien der Rechtsprechung im Zusammenhang mit der AGB-Kontrolle einzelner Vertragsklauseln liefert. Diesem Bedürfnis geht diese Erstausgabe nach, indem sie – nach einer Einleitung in das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen – das typische Klauselwerk aus Mietverträgen über Geschäftsräume unter wortgetreuer Wiedergabe der spezifischen, vom Gericht behandelten Formulklauseln auswertet. Die jeweiligen Anmerkungen und Vorspanne der Bearbeiter sind als zusätzliche Orientierung für den Leser gedacht.

Neu und nach der Vorstellung der Herausgeber sowie des Verlages besonderes anwenderfreundlich ist die optische Aufbereitung im „Klauselteil“. Die jeweilige Erfassung der Gerichtsmeinung in Form einer Ampelschaltung („AGB-Ampel“) soll es dem Leser ermöglichen, ohne Umwege – also quasi ins Auge springend – die Richtung der Rechtsprechung zu erfassen. Besonders wohltuend für den rechtsschöpfenden Verfasser formularmietvertraglicher Klauseln sind natürlich die „grünen“ Ampelschaltungen, denn sie bieten eine gute Grundlage, wirksame Formulklauseln zu gestalten.

Das vorliegende Buch ist von den Herausgebern als Ergänzung des von ihnen mit herausgegeben und ebenfalls im C.H.Beck-Verlag nun schon in der 3. Auflage erschienenen Handbuchs „Geschäftsraummieta“ gedacht.

Die Herausgeber raten unbedingt an, sich vor Benutzung des Besonderen Teils mit dem System des „Klauselteils“ vertraut zu machen, wozu die einleitende Einweisung ins Ampelsystem dient.

Berlin/München, im April 2015

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII

Einleitung	1
-------------------------	---

Allgemeiner Teil

A. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	3
B. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge (§ 305 BGB)	17
C. Vorrang von Individualabreden (§ 305b BGB)	26
D. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln	29
E. Unklarheitenregel (§ 305c Abs. 2 BGB)	32
F. Inhaltskontrolle von AGB (§§ 307 bis 309 BGB)	35
G. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB (§ 306 BGB)	50

Besonderer Teil

Einzelne Formulklauseln aus der Rechtsprechung	57
---	----

Entscheidungsregister	253
Sachregister	257

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII

Einleitung	1
-------------------------	---

Allgemeiner Teil

A. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	3
I. Sachlicher Anwendungsbereich und Begriff der AGB	3
1. Vertragsbedingungen	3
2. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	4
3. „Stellen“ der Vertragsbedingungen	7
4. Individualvereinbarungen	9
5. Beweislast	12
II. Persönlicher Anwendungsbereich	14
III. Zeitlicher Anwendungsbereich	16
B. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge (§ 305 BGB)	17
I. Einbeziehungsvereinbarung	17
II. Überraschende Klauseln	20
C. Vorrang von Individualabreden (§ 305b BGB)	26
D. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln	29
E. Unklarheitenregel (§ 305c Abs. 2 BGB)	32
F. Inhaltskontrolle von AGB (§§ 307 bis 309 BGB)	35
I. Allgemeines	35
II. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit (§ 308 BGB)	36
III. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit (§ 309 BGB)	36
IV. Generalklausel (§ 307 BGB)	37
1. Bedeutung	37
2. Unangemessene Benachteiligung	38
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ..	41
4. Vertragszweckgefährdende Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten	43
5. Transparenzgebot	44
V. Schranken der Inhaltskontrolle	47
G. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB (§ 306 BGB)	50
I. Wirksamkeit und Fortbestand des Mietvertrags	50
II. Gesetzliche Vorschriften und ergänzende Vertragsauslegung	51
III. Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer Klauseln	52
IV. Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags	53
V. Schadensersatzpflicht des Verwenders	54
VI. Unterlassungsanspruch	55

Besonderer Teil

Einzelne Formarklauseln aus der Rechtsprechung

Einweisung ins Ampelsystem	57
Aufbau des Besonderen Teils	57
Klauseln aus der Rechtsprechung	57
Klauseln aus Wohnraummietverhältnissen	57
Die AGB-Ampel	57
Der Vorspann zur jeweiligen Klausel	57
Anmerkungen der Autoren	58
I. Abgeltungsklauseln	58
II. Annahme-/Bindungsfrist	64
III. Aufrechnungsausschluss	65
IV. Betriebspflicht	72
V. Beschaffenheit der Mietsache	77
1. Anerkenntnisklauseln	77
2. Fläche der Mietsache	79
3. Sonstige Klauseln zur Beschaffenheit	82
4. Beschaffenheit bei Rückgabe der Mietsache	83
VI. Endrenovierung	85
VII. Genehmigungsrisiko	88
VIII. Gewährleistungsausschlüsse und -begrenzungen (insb. bei Mietminderungen)	93
IX. Haftungsausschlüsse und -begrenzungen	102
X. Instandhaltung und Instandsetzung	106
XI. Konkurrenzschutz	110
XII. Kündigung	114
1. Ausschluss/Beschränkung von gesetzlichen Kündigungsrechten	115
1.1 Außerordentliches Kündigungsrecht	115
1.2 Ordentliches Kündigungsrecht	116
2. Weitere Kündigungstatbestände	118
2.1 Allgemeines einseitiges Kündigungsrecht	118
2.2 wegen Zahlungsverzug	121
2.3 Sonstige Klauseln	122
XIII. Mietanpassungsklauseln (insb. Wertsicherung)	125
XIV. Mietdauer	128
1. Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung	128
2. Verlängerungsklauseln	131
3. Optionsklauseln	132
XV. Mietsicherheit	133
XVI. Mietzahlung	137
XVII. Nebenkosten	141
1. Betriebskostenabrechnung	142
1.1 Anpassung der Höhe von Betriebskostenvorauszahlungen	142
1.2 Ausschlussfristen	142
1.3 Verteilungsschlüssel	144
2. Allgemeine Nebenkostenumlageklauseln	146

Inhaltsverzeichnis	Inhalt
3. Einzelne Nebenkostenpositionen	152
3.1 Aufzugskosten	152
3.2 Centermanagementkosten	155
3.3 Hausmeisterkosten	159
3.4 Versicherungen	161
3.5 Verwaltungskosten	164
3.6 Verkehrssicherungspflicht	168
XVIII. Salvatorische Klauseln	169
1. Salvatorische Erhaltungsklauseln	169
2. Salvatorische Ersetzungsklauseln	170
3. Sonstige salvatorische Klauseln	172
XIX. Schiedsklauseln und Schiedsgutachtenklauseln	177
1. Schiedsklauseln	177
2. Schiedsgutachtenklauseln	180
XX. Schönheitsreparaturen	183
1. Anfangsrenovierung	183
2. Ausführungsart	184
3. Ausführungspflichten zum Mietende	185
4. Dekorationsvorgaben	185
5. Fachfirmaklausel	188
6. Fristenplan	188
7. Kombination mit Abgeltungsklausel	199
8. Kombination mit Endrenovierung	200
9. Kostentragungs- und Ausführungspflicht	201
10. Umfang der Maßnahmen	201
XXI. Schriftform- und Schriftformheilungsklauseln	204
1. einfache Schriftformklauseln	205
2. qualifizierte Schriftformklauseln	206
3. Schriftformheilungsklauseln	207
XXII. Umsatzsteuer	215
XXIII. Untermiete	219
1. Ausschluss Kündigungsrecht	219
2. Ausschluss Untervermietung	220
3. Abtretung der Untermietansprüche	220
XXIV. Verjährung	221
XXV. Verkehrssicherung	223
XXVI. Vertragsstrafe	225
XXVII. Vollmachten	227
XXVIII. Vollständigkeitsklauseln	232
XXIX. Vormietrechte	234
XXX. Wechsel des Vertragspartners	235
XXXI. Werbegemeinschaften	241
XXXII. Werbekostenbeitrag	244
XXXIII. Zurückbehaltungsrechtsausschluss	246
Entscheidungsregister	253
Sachregister	257

beck-shop.de