

Fachinstitut für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Online-Vortrag LIVE: Gewerbliches Mietrecht und dessen Schnittstellen zum Öffentlichen Recht (174264)

30. März 2023, 13.00 – 18.30 Uhr

Live-Übertragung im DAI eLearning Center

Referent:

Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Honorarprofessor an der Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt

Gliederung

I. Grenzen der Mietvertragsgestaltung durch öffentliches Baurecht

1. Baurechtliche Zweckentfremdungsverbote/Baubeschränkungen
 - a) Durch Bauplanungsrecht
 - b) Durch Bauordnungsrecht
 - c) In städtebaulichen Verträgen
2. Mietvertrag und Bauplanungsrecht
 - a) Mietzweck
 - b) Sonderfall „Boardinghouse“
 - c) Anforderungen für die Vertragsgestaltung
3. Mietvertrag und Bauordnungsrecht
 - a) Brandschutzmängel
 - b) Anforderungen für besondere Nutzungen: Gewerberechtliche Genehmigungen
 - c) Die Nutzungsuntersagung – Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis
4. Gewerberaummietvertrag im Bestand
 - a) Der Begriff des planungsrechtlichen Bestandsschutzes
 - b) Vermieterrechte im Bestand
 - c) Verlust des Bestandsschutzes beim Mieterwechsel

II. Nutzungsänderungen

1. Art der Baulichen Nutzung/Gebiete der BauNVO
2. Änderung der Nutzungsart/Zweckbestimmung

3. Neue Baugenehmigung beim Mieterwechsel?
 - a) Nutzungsrahmen bestehender Baugenehmigungen beim Mieterwechsel
 - b) Überschreitung des Nutzungsrahmens der Baugenehmigung
 - c) Rechtsfolgen der Überschreitung des Nutzungsrahmens
 - d) Genehmigungspflichten
 - e) Antragsteller: Mieter
 - f) Zustimmung des Grundstückseigentümers

III. Werbeanlagen

1. Auf öffentlichen Flächen
2. Sondernutzungsgenehmigung
3. Auf privatem Grundstück
4. Installation durch den Mieter

IV. Nachbarrecht

1. Drittschutz
2. Nachbarschutz grds. nur des Eigentümers
3. (Keine) öffentlich-rechtliche(n) Abwehrrechte des Mieters
4. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen Mietmangels
 - a) Abhilfeanspruch
 - b) Mietminderung

V. Immissionsschutz/Emissionen

1. Ruhestörung durch Mieter und Kunden
2. Baulärm in der Nachbarschaft
3. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen im Mietrecht
 - a) Privatrechtlicher Immissionsschutz
 - b) Öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz
4. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen Mietmangels
 - a) Abhilfeanspruch
 - b) Mietminderung

VI. Altlasten und Gebäudeschadstoffe

1. Sorgfaltspflichten des Mieters
2. Verantwortungsbereich des Vermieters
3. Sanierungsfolgen

VII. Konzession

1. Definitionen/Begriffe
2. Bsp. nach dem Gaststättengesetz/der Gewerbeordnung
3. Einhaltung baulicher Vorschriften/Anforderungen
 - a) Fluchtwege
 - b) Brandschutz
 - c) Vertragliche Übertragung auf den Mieter