

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Abkürzungsverzeichnis	XI

A ZIVILRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1	Der Geschäftsraummietvertrag	3
2	Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	5
2.1	Pacht	5
2.2	Leihe	7
2.3	Leasing	8
2.4	Welcher Rechtsform ist Vorrang einzuräumen?	9
3	Begründung des Mietverhältnisses durch Vertrag	11
3.1	Schriftform für Apothekenraummietverträge	12
3.2	Mustermietverträge	18
3.3	Mietvorvertrag	21
4	Notwendiger und empfehlenswerter Inhalt eines Mietvertrages	22
4.1	Parteien	23
4.2	Mietgegenstand und Gebrauchszweck	24
4.3	(Außen-)Werbung	29
4.4	Konkurrenzschutz	30
4.5	Mietdauer und Kündigung des Mietverhältnisses	32
4.5.1	Mietdauer	32
4.5.2	Kündigung	34
4.6	Tod des Apothekenbetreibers – Nachfolgeklausel	35
4.7	Miete	35
4.8	Betriebskosten	39
4.9	Schönheitsreparaturen und Instandhaltung	43
4.10	Veränderungen der Mietsache	47
4.11	Untermiete	50
4.12	Kautions	51
4.13	Außenreinigung	52
4.14	Betriebspflicht	54

4.15	Schriftformklausel	55
4.16	Betreten der Räume durch den Vermieter	56
4.17	Sonstiges	57
5	Überlassung ordnungsgemäßer Apothekenräume – Rechte des Mieters bei Beeinträchtigungen	61
5.1	Überlassungs- und Gebrauchsgewährpflicht	61
5.2	Haftung und Gewährleistung	62
5.2.1	Rechtsfolgen der Mangelhaftigkeit	62
5.2.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter/Schönheitsreparaturen	70
6	Pflichten des Mieters – Schutz des Vermieters	74
6.1	Obhuts- und Sorgfaltspflichten	74
6.2	Anzeigepflicht	76
6.3	Besichtigungsrecht des Vermieters	77
6.4	Veränderungen der Mietsache	78
6.5	Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs	79
6.6	Gebrauchsüberlassung an Dritte	80
6.7	Einhaltung der Hausordnung und Wahrung des Hausfriedens	81
6.8	Instandhaltung und Instandsetzung sowie Schönheits- reparaturen	82
6.9	Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	84
7	Betriebskosten und Nebenkostenabrechnung	85
7.1	Umlage von Betriebskosten	85
7.2	Anwendbarkeit der Betriebskostenverordnung	86
7.3	Inhalt der Betriebskostenverordnung	87
7.4	Nebenkostenabrechnung	91
8	Beendigung des Mietverhältnisses	96
8.1	Beendigung durch Zeitablauf	96
8.2	Beendigung durch Kündigung	97
8.2.1	Kündigungserklärung	98
8.2.2	Kündigungsformen und weitere Kündigungsvoraussetzungen	102
8.2.3	Beseitigung der Kündigungsfolgen	110
8.3	Anfechtung	111
8.4	Rücktritt	112
8.5	Aufhebungsvertrag	112
8.6	Beendigung durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen	112

9	Abwicklung des Mietverhältnisses	113
9.1	Räumung und Rückgabe der Mietsache	113
9.2	Nutzungsentschädigung und Schadensersatz bei unterlassener bzw. verspäteter Rückgabe	115
9.2.1	Nutzungsentschädigung	115
9.2.2	Schadensersatzansprüche	117
9.3	Schönheitsreparaturen – Schadensersatz bei Nichtdurchführung	117
9.4	Abnahmeprotokoll	119
9.5	Untermieter	120
9.6	Rückgewähr der Mietsicherheiten und sonstiger Mieterleistungen sowie Vermieterpfandrecht	121
9.7	Wegnahme von Einrichtungen durch den Mieter	122
9.8	Verjährung	122
10	Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter, Zwangsversteigerung und Insolvenzverfahren	125
10.1	Veräußerung der Mietsache	125
10.2	Zwangsversteigerung	125
10.3	Insolvenzordnung	126

B APOTHEKENRECHTLICHE GRUNDLAGEN

11	Einführung in das Apothekengesetz	129
12	Unzulässigkeit von Umsatz- oder Gewinnvereinbarungen/ Pacht	131
12.1	Wortlaut, Hintergrund und Bedeutung der §§ 8, 9 des Apothekengesetzes	131
12.2	Rechtsfolge bei Verstößen gegen §§ 8, 9 Apothekengesetz	134
12.3	Zulässige und unzulässige Vertragsgestaltungen (Beispiele)	135
12.3.1	Schubladenverträge	135
12.3.2	Mietzins in pachtähnlicher Höhe	136
12.3.3	Überlassung eingerichteter, betriebsbereiter Räume	138
12.3.4	Leasing einer Apotheke	139
12.3.5	Verkauf der Apotheke	141
12.3.6	Verkauf auf Rentenbasis und Rückkaufoptionen	141
13	Weitere unzulässige Absprachen – Mitwirkungsrechte Dritter – Abhängigkeit des Apothekers	142

14	Apothekenbetriebsordnung	144
14.1	§ 2 Abs. 2 S. 1 ApBetrO.....	144
14.2	§ 2 Abs. 2 S. 2 ApBetrO.....	144
14.3	§ 4 ApBetrO – Beschaffenheit, Größe und Einrichtung der Apothekenbetriebsräume.....	145
14.4	Weitere Tatbestände.....	150

C BEHÖRDLICHE ÜBERWACHUNG

15	Kurzübersicht	153
16	Vorlage von Mietverträgen	154
17	Rechtsschutz	155

D MIETVERTRAG UND MUSTERERKLÄRUNGEN

18	Checkliste für den Abschluss eines Mietvertrages	159
19	Entwurf eines Mietvertrages über Räume zwecks Ausübung eines Apothekenbetriebes	161
19.1	Mietvertragsentwurf.....	161
19.2	Ausführlicher Mietvertragsentwurf mit Anmerkungen.....	165
20	Muster für eine Mängelanzeige mit integrierter Miet- minderung	179
21	Muster für eine Abmahnung	180
22	Muster für Kündigungserklärungen	181
22.1	Ordentliche Kündigung des Vermieters.....	181
22.2	Außerordentliche, fristlose Kündigung des Vermieters.....	181
22.3	Außerordentliche, fristlose Kündigung des Vermieters mit Begründung und Räumungsfrist.....	182
22.4	Nichtgestattung der Gebrauchsfortsetzung.....	182
23	Beispiel für eine Nachfristsetzung	183
24	Muster eines Abrechnungsschreibens über die Betriebskosten	184
25	Abnahmeprotokoll	185
	Literaturverzeichnis.....	186
	Sachregister.....	187
	Die Autoren.....	189