

## Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht

von

Thomas Hannemann, Michael Wiegner, Bruno Achenbach, Elke Altner, Jörg Bellinghausen, Wolfgang Belser, Hartmut Bister, Werner Borzutzki-Pasing, Dr. Marco Flaute, Wolfgang Flintrop, Dr. Richard Gies, Suzanne R. Gößl, Markus Groll, Dr. Hans Reinold Horst, Joachim Kleinrahm, Prof. Dr. Klaus Kniep, Benedikt Lehr, Dr. Marc Leonhard, Stefan Lück, Thomas Lutz, Erich-Wolfgang Moersch, Karl-Friedrich Moersch, Dr. Henrik Over, Gerhardt Purwins, Wolfgang Schneider, Norbert Schönleber, Martina Seyfarth, Norbert Slomian, Bernd Vielitz, Jörg Weißker, Günther Wölfe, Ludwig Zürn

4., überarbeitete und erweiterte Auflage

[Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht – Hannemann / Wiegner / Achenbach / et al.](#)

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

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

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

ISBN 978 3 406 64810 6

# beck-shop.de

Hannemann/Wiegner (Hrsg.)  
Münchener AnwaltsHandbuch  
Mietrecht

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht

Herausgegeben von

**Thomas Hannemann**  
Rechtsanwalt in Karlsruhe

**Michael Wiegner**  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
in Bietigheim-Bissingen

Bearbeitet von:

*Bruno Achenbach*, Rechtsanwalt in Aachen; *Elke Altner*, Rechtsanwältin in Köln; *Jörg Bellinghausen*, Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Belser*, Ass. iur. in Stuttgart; *Hartmut Bister*, Rechtsanwalt in Köln; *Werner Borzutzki-Pasing*, Vorsitzender Richter am OLG Düsseldorf; *Dr. Marco Flaute*, Rechtsanwalt in Telgte; *Wolfgang Flintrop*, Rechtsanwalt in Köln; *Dr. Richard Gies*, Richter am Landgericht Köln a. D.; *Suzanne R. Gößl*, Rechtsanwältin und Mediatorin in Gauting; *Markus Groll*, Rechtsanwalt in München; *Thomas Hannemann*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Dr. Hans Reinold Horst*, Rechtsanwalt in Langenhagen; *Joachim Kleinrahm*, Rechtsanwalt in Köln; *Prof. Dr. Klaus Kniep*, Rechtsanwalt in Heilbronn; *Benedikt Lehr*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Marc Leonhard*, LL. M., Rechtsanwalt in Berlin; *Stefan Lück*, Rechtsanwalt in Magdeburg; *Thomas Lutz*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Erich-Wolfgang Moersch*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Karl-Friedrich Moersch*, Rechtsanwalt in Stuttgart; *Dr. Henrik Over*, Rechtsanwalt in Köln; *Gerhardt Purwins*, Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Schneider*, Rechtsanwalt in Ludwigsburg; *Norbert Schönleber*, Rechtsanwalt in Köln; *Martina Seyfarth*, Ass. iur. in Düsseldorf; *Norbert Slomian*, Rechtsanwalt in Heilbronn; *Bernd Vielitz*, Rechtsanwalt in Köln; *Jörg Weißker*, Rechtsanwalt in München; *Michael Wiegner*, Rechtsanwalt in Bietigheim-Bissingen; *Günther Wölfl*, Rechtsanwalt in Böblingen; *Ludwig Zürn*, Rechtsanwalt in Heilbronn

4., überarbeitete und erweiterte Auflage 2014



# beck-shop.de

Zitiervorschlag:

MAH MietR/Bearbeiter § ... Rn. ...

**www.beck.de**

ISBN 9783406648106

© 2014 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

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

## Vorwort zur 4. Auflage

Seit dem Erscheinen der 1. Auflage unmittelbar nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform 2001 sind mehr als 12 Jahre vergangen. Nunmehr erscheint das seit der Voraufgabe das Wohn- und Gewerberaummietrecht umfassende Handbuch in 4. Auflage. Der etwas längere Zeitraum seit der 3. Auflage im September 2009 ist der Berücksichtigung des Mietrechtsänderungsgesetzes geschuldet, das schon Ende 2010 in einem ersten Diskussionsentwurf veröffentlicht worden war, dann aber erst zum 1.5./1.7.2013 in Kraft trat.

Nach der Reform ist aber bereits wieder vor der Reform: Nach Abschluss des Manuskriptes für die 4. Auflage hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den Entwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes vorgelegt (Stichworte: Mietpreisbremse und Bestellerprinzip). Weitere geplante Änderungen ergeben sich aus dem Koalitionsvertrag. Das Mietrecht bleibt also spannend, wozu nach wie vor die unermüdliche Produktion des Bundesgerichtshofs vor allen Dingen im Wohnraummietrecht, aber auch der anderen Obergerichte beiträgt.

Leider sind gegenüber der Voraufgabe Mitautorinnen und Mitautoren ausgeschieden. Unser besonderer Dank gilt daher den neu in den Autorenkreis Aufgenommenen, die sich zum Teil sehr kurzfristig zur Aktualisierung der Kapitel bereit erklärt haben, was aber leider zeitliche Verzögerungen nicht ganz verhindert hat. Bedanken möchten wir uns weiter für den Einsatz aller anderen Mitautorinnen und Mitautoren; alle haben dazu beigetragen, dass jetzt die 4. Auflage in erweitertem Umfang auf dem aktuellen Stand vorliegt. Dies wäre ohne die Geduld und den unermüdlichen Einsatz von Herrn Dr. Burkhard Schröder vom Beck-Verlag und dem gesamten Lektorat ebenfalls nicht möglich gewesen, auch hierfür herzlichen Dank.

Wir freuen uns nach wie vor über Kritik und Anregungen.

Karlsruhe/Bietigheim-Bissingen,  
im März 2014

Thomas Hannemann/Michael Wiegner

## Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Mit dem Wohnraummietrecht befasst sich die überwiegende Zahl der Anwaltskanzleien. Es nimmt ebenfalls im Gerichtsalltag breiten Raum ein. Leider steht die rein quantitative Bedeutung dieser Fälle oft in keinem Verhältnis zu den hieraus günstigstenfalls für den Anwalt zu erwirtschaftenden Erträgen. Es tut daher Not, im Alltag des Mietrechtsanwalts das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag günstiger zu gestalten. Dies umso mehr, als sich mit der Umsetzung der seit Jahren angekündigten Mietrechtsreform zum 1. 9. 2001 zahlreiche Änderungen und damit neue Grundsatz- und Detailfragen ergeben haben, die z. T. völlig ungeklärt sind.

Hierzu soll dieses Mietrechtshandbuch beitragen und schnell ohne nennenswerten Zeitaufwand alle für die tägliche wohnraummietrechtliche Praxis notwendigen Informationen zur Verfügung stellen. Der Praktiker wird mit diesem Werk in die Lage versetzt, bereits bei Mandatsannahme die nötigen Angaben einzuholen und die gebotenen Maßnahmen einzuleiten, um von Anfang an die richtige Handhabung bei der Mandatsbearbeitung zu gewährleisten. Das Handbuch orientiert sich daher an allen Fallkonstellationen der Mietrechtspraxis und zwar in der Abfolge, wie sich ein Wohnraummietverhältnis gewöhnlich chronologisch darstellt. An relevanten Weichenstellungen der außergerichtlichen wie auch forensischen Fallbearbeitung erfolgen Praxistipps und Checklisten als weitere Mittel, Haftungsfallen zu vermeiden. Die ausschließlich praxisbezogene Darstellung, ergänzt durch Formulierungsmuster, soll nicht nur dem Berufsanfänger und jungen Rechtsanwalt den Blick auf das Ganze öffnen, sondern auch dem Mietrechtsprofi das praxisnahe Erkennen von Details erleichtern.

Dieses Ziel wird u. a. dadurch gewährleistet, dass das Handbuch von forensisch tätigen Mietrechtspraktikern für Praktiker geschrieben ist. Es erhebt zwar keinen Anspruch auf Beantwortung aller denkbaren wohnraummietrechtlichen Konstellationen, gibt aber umfassende Hilfestellung in sämtlichen praxisrelevanten Problemfeldern.

[...]

Thomas Hannemann/Michael Wiegner  
Im Oktober 2001

Inhaltsübersicht

Vorwort ..... V  
Inhaltsverzeichnis ..... XI  
Autorenverzeichnis ..... XLIII  
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis ..... XLVII

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten  
(Hannemann) ..... 1  
§ 2 Rechtsschutzversicherung (Belser) ..... 40  
§ 3 Streitwerte und Kosten (Lutz) ..... 54  
§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe (Seyfarth) ..... 71  
§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht (Hannemann) ..... 97

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete (Borzutzki-Pasing) ..... 114  
§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten (Gößl) ..... 125

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss (Bellinghausen) ..... 153  
§ 9 Formfragen (Hannemann) ..... 173  
§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht (Hannemann) ..... 174

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 11 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge (Achenbach) ..... 255  
§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Weißker) ..... 341

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 13 Mietsache (Wiegner) ..... 362  
§ 14 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache (K.-F. Moersch/Slomian) ..... 365

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 15 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte  
(Achenbach/Horst) ..... 380  
§ 16 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk (Horst) ... 428

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 17 Haftung (Horst) ..... 477  
§ 18 Gewährleistung (Groll) ..... 508

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen,  
Wartungspflichten (Over) ..... 518  
§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten (Lutz) ..... 594

Inhaltsübersicht

9. Abschnitt. Mietpreisrecht	
§ 21	Mietpreisüberhöhung und Mietwucher (Flintrop) ..... 633
§ 22	Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete (Wiegner/Lehr) .... 649
§ 23	Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB (Flintrop/Lutz) ..... 664
§ 24	Betriebs- und Nebenkosten und ihre Abrechnung (Gies) ..... 715
§ 25	Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau (Bister) ..... 809
§ 26	Mietsicherheiten (Kniep) ..... 862
10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses	
§ 27	Vorzeitiger Auszug des Mieters (Lück) ..... 883
§ 28	Vertragsbeendigung durch Kündigung (Purwins/Kleinrahm/Zürn/Vielitz/Schönleber) ..... 895
§ 29	Vertragsbeendigung ohne Kündigung (Hannemann/W. Schneider/Wölfle) ..... 1007
§ 30	Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB (W. Schneider) ..... 1058
11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 31	Wechselseitige Abwicklungsansprüche (Slomian) ..... 1063
§ 32	Verjährung und Verwirkung (W. Schneider) ..... 1075
12. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 33	Besondere Mietobjekte (Hannemann/Lehr/Flaute) ..... 1101
§ 34	Zweckentfremdung (Bister) ..... 1158
§ 35	Wohnungsvermittlung und Maklerrecht (K.-F. Moersch) ..... 1167
§ 36	Gewaltschutzgesetz (Achenbach) ..... 1177
§ 37	Versicherungsrechtliche Fragen (Horst) ..... 1189
13. Abschnitt. Verfahrensfragen	
§ 38	Erkenntnisverfahren (Altner) ..... 1195
§ 39	Zwangsvollstreckung und Insolvenz (Wiegner/E.-W. Moersch) ..... 1205
§ 40	Außergerichtliche Konfliktlösung (Gößl) ..... 1232
Teil B. Gewerberaummiete	
1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat	
§ 41	Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten (Hannemann) ..... 1249
§ 42	Streitwerte und Kosten (Lutz) ..... 1271
§ 43	Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht (Hannemann) ..... 1274
2. Abschnitt. Vertragsanbahnung	
§ 44	Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete (Borzutzki-Pasing) ..... 1281
§ 45	Vorvertragliche Rechte und Pflichten (Gößl) ..... 1297
3. Abschnitt. Vertragsabschluss	
§ 46	Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss (Bellinghausen) ..... 1326
§ 47	Formfragen (Hannemann) ..... 1331
§ 48	Formularmietverträge und AGB-Recht (Hannemann) ..... 1355

Inhaltsübersicht

4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel (W. Schneider)	1414
§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Weißker)	1431
5. Abschnitt. Mietobjekt	
§ 51 Mietsache (Wiegner)	1443
§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache (K.-F. Moersch/Slomian)	1446
6. Abschnitt. Mietzeit	
§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer (Wiegner)	1453
7. Abschnitt. Mietgebrauch	
§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte (K.-F. Moersch/Lehr)	1456
§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht (Lehr)	1493
8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung	
§ 56 Haftung (Groll)	1538
§ 57 Gewährleistung (Groll)	1562
9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen	
§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung (Over)	1573
§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten (Lutz)	1590
10. Abschnitt. Mietpreisrecht	
§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer (Flintrop)	1593
§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete (Lehr)	1603
§ 62 Betriebs- und Nebenkosten, ihre Abrechnung und Anpassung (Gies)	1623
§ 63 Mietsicherheiten (Kniep)	1639
11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters (Lück)	1648
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung (Purwins/Kleinrahm/Zürn/Vielitz)	1651
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung (Schneider)	1677
12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche (Slomian)	1679
§ 68 Verjährung und Verwirkung (Wiegner)	1681
13. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 69 Besondere Mietobjekte – Großobjekte, Gaststätten und Arztpraxen (Borzutzki-Pasing)	1683
§ 70 Maklerrechtliche Probleme (K.-F. Moersch)	1750
IX	

Inhaltsübersicht

---

<b>14. Abschnitt. Verfahrensfragen</b>	
§ 71 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummieta (Altner) .....	1777
§ 72 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung (Wiegner/E.-W. Moersch) .....	1785
§ 73 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis (E.-W. Moersch) .....	1790
§ 74 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren (Gößl) .....	1804
<b>Teil C. Pacht</b>	
§ 75 Unterschiede zum Mietrecht (Borzutzki-Pasing) .....	1815
§ 76 Überlassung von Inventar (Borzutzki-Pasing) .....	1824
§ 77 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht (Gies) .....	1832
§ 78 Unternehmenspacht (Wiegner) .....	1895
<b>Teil D. Leasing</b>	
§ 79 Immobilienleasing (Leonhard) .....	1899
Sachverzeichnis .....	1913

Inhaltsverzeichnis

Vorwort ..... V  
Inhaltsübersicht ..... VII  
Autorenverzeichnis ..... XLIII  
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis ..... XLVII

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Einleitung ..... 1  
II. Checklisten ..... 2  
    1. Mandatsannahme ..... 2  
    2. Vertragsschluss ..... 2  
    3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit ..... 6  
    4. Mietpreisrecht ..... 11  
    5. Vertragsbeendigung ..... 25  
    6. Prozessuales ..... 36  
    7. Mandatsabschluss ..... 39

§ 2 Rechtsschutzversicherung

I. Einleitung ..... 41  
II. Anmeldung des Rechtsschutzmandates ..... 41  
    1. Freie Anwaltswahl, eigenständige Tätigkeit ..... 41  
    2. Die einschlägigen Rechtsbeziehungen ..... 42  
    3. Verjährung des Rechtsschutzanspruchs ..... 42  
    4. Obliegenheit ..... 42  
    5. Erforderliche Versicherungsdaten ..... 43  
    6. Anschriften der Versicherungsgesellschaften ..... 43  
    7. Objektversicherung ..... 43  
    8. Verschiedene Arten von Rechtsschutzfällen (Versicherungsfällen) ..... 44  
    9. Wartezeit ..... 45  
    10. Nachmeldefrist ..... 46  
    11. Welche Unterlagen sind dem Versicherer vorzulegen? ..... 46  
    12. Kostentragungspflicht des Versicherers ..... 46  
III. Reaktion des Rechtsschutzversicherers ..... 47  
    1. Rückfragen ..... 47  
    2. Ablehnungsgründe ..... 47  
    3. Deckungszusage ..... 49  
IV. Mandatsbegleitende Tätigkeit ..... 50  
    1. Kostenauslösende Maßnahmen ..... 50  
    2. Keine unnötige Korrespondenz ..... 50  
V. Informationen und Unterlagen zur Abrechnung der Gebühren und Kosten ... 50  
    1. Rahmengebühren ..... 50  
    2. Streitwertabhängige Gebühren ..... 51  
    3. Vergleichsgebühr ..... 51  
    4. Gerichtskosten ..... 52  
    5. Kostenausgleichsverfahren ..... 52  
VI. Checklisten ..... 52  
  
XI

Inhaltsverzeichnis

§ 3 Streitwerte und Kosten

I. Allgemeines .....	54
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis .....	56
1. Störung und Schädigung von Rechtsgütern .....	56
2. Verletzung von Aufklärungs- und Mitteilungspflichten .....	56
3. Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages .....	56
III. Streitwerte im Vertragsverhältnis .....	56
1. Vertragsparteien/Vertragsobjekt .....	56
2. Leistungsverpflichtung .....	57
3. Nebenpflichten .....	62
4. Leistungsstörung .....	62
5. Vertragsverlängerung .....	63
IV. Streitwerte bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses .....	63
1. Kündigung/Räumung .....	63
2. Einvernehmliche Aufhebung .....	64
3. Vorzeitige Entlassung .....	64
4. Tod .....	65
5. Kumulation von Herausgabe- und Räumungsanspruch sowie Beseitigungsanspruch der auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten .....	65
6. Räumungs- und Herausgabeanspruch gegen Untermieter .....	65
V. Streitwert nach Beendigung des Vertragsverhältnisses .....	65
1. Nutzungsausfall .....	65
2. Schadensersatz .....	65
3. Kautions .....	65
VI. Prozessuales .....	66
1. Klagearten .....	66
2. Besondere Verfahren .....	67
VII. Streitwerte in der Zwangsvollstreckung .....	67
VIII. Streitwerte in der Zwangsversteigerung .....	68
IX. Kosten .....	68
1. Entscheidung über die Kostentragungspflicht .....	68
2. Erstattungsfähigkeit von Kosten/notwendige Kosten .....	70

§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe

I. Einleitung .....	71
II. Prozesskostenhilfe .....	72
1. Hinweispflicht des Rechtsanwalts .....	72
2. Bearbeitung eines PKH-Antrags .....	72
3. Das PKH-Bewilligungsverfahren .....	82
4. Beiordnungsverfahren .....	86
5. Honoraransprüche des Rechtsanwalts .....	87
III. Beratungshilfe .....	89
1. Erstkontakt im Beratungshilfe-Mandat .....	90
2. Aufhebung der Beratungshilfe .....	93
3. Rechtsbehelfe .....	94
4. Honoraransprüche des Rechtsanwalts .....	94

§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht

I. Einleitung .....	97
II. Vertragsabschluss und -inhalt .....	98
1. Schriftform .....	98
2. Mehrheit von Vertragsparteien .....	98
3. Mietflächenangabe .....	98
4. Schönheitsreparaturen .....	99

Inhaltsverzeichnis

5. Kleinreparaturen .....	102
6. Mietstruktur .....	102
7. Betriebskostenumlagevereinbarung/Hausordnung .....	102
8. Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten .....	103
9. Zeitmietvertrag/Bedingter Mietvertrag .....	103
III. Durchführung des Mietvertrages .....	103
1. Gewährleistung .....	103
2. Untervermietung .....	104
3. Besichtigung der Mietsache .....	105
4. Energetische Modernisierung .....	105
IV. Mietpreisrecht .....	105
1. Verrechnung von Teilzahlungen .....	105
2. Konkludente Betriebskostenumlagevereinbarung? .....	105
3. Betriebskostenabrechnung .....	106
4. Mieterhöhung .....	107
V. Vertragsbeendigung .....	108
1. Personenmehrheit .....	108
2. Stellvertretung .....	108
3. Ordentliche Kündigung .....	108
4. Außerordentliche unbefristete (fristlose) Kündigung .....	109
5. Stillschweigende Vertragsverlängerung .....	110
VI. Verjährung nach § 548 BGB .....	110
1. Anwendungsbereich .....	110
2. Fristbeginn .....	111
3. Mietsicherheiten .....	111
4. Verjährungshemmung durch Mahnbescheid .....	112
VII. Mietprozess und Zwangsvollstreckung .....	112
1. Beklagte im Räumungsprozess .....	112
2. Sofortiges Anerkenntnis .....	112
3. (Teil-)Erledigung vor Rechtshängigkeit .....	112
4. Klage auf künftige Leistung .....	112
5. Räumungsschutzantrag .....	113
6. Abwendung der vorläufigen Vollstreckbarkeit .....	113
7. Vollstreckungsschutzantrag .....	113
<b>2. Abschnitt. Vertragsanbahnung</b>	
<b>§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete</b>	
I. Einleitung .....	114
II. Begriff .....	115
III. Abgrenzung zu anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen .....	116
1. Pacht, §§ 581 ff. BGB .....	116
2. Leihe, §§ 598 ff. BGB .....	118
3. Dingliches Wohnrecht, § 1093 BGB .....	118
4. Unterbringung Obdachloser/Einweisung in die Mietwohnung .....	119
5. Verwahrungsvertrag, §§ 688–700 BGB .....	121
6. Leasingvertrag .....	121
IV. Abgrenzung zu Gewerberaummietverhältnis .....	121
V. Mischmietverhältnis .....	122
<b>§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten</b>	
I. Allgemeines .....	125
II. Anmietrecht .....	127
1. Allgemeines .....	127
2. Praktische Bedeutung .....	128
3. Vertragsgestaltung und Muster .....	129
	XIII

Inhaltsverzeichnis

III. Vormietrecht .....	129
1. Allgemeines .....	129
2. Begründung des Vormietrechts .....	132
3. Ausübung des Vormietrechts .....	132
4. Vertragsgestaltung .....	135
IV. Mietvorvertrag .....	135
1. Allgemeines .....	135
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages .....	137
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag .....	138
4. Vertragsgestaltung und Muster .....	142
V. Option .....	143
1. Allgemeines .....	143
2. Begründung des Optionsrechts .....	145
3. Ausübung des Optionsrechts .....	145
4. Vertragsgestaltung .....	146
VI. Culpa in contrahendo .....	146
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen .....	146
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen .....	148
3. Verletzung von Aufklärungspflichten .....	149
 3. Abschnitt. Vertragsabschluss	
§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss	
I. Vertragsabschlussfreiheit .....	153
1. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen .....	153
2. Vertragsabschlussfreiheit und Diskriminierung .....	156
3. Angebot und Annahme .....	160
4. Notwendiger Vertragsinhalt .....	163
II. Mängel beim Vertragsschluss .....	164
1. Dissens .....	164
2. Willensmängel und ihre Folgen .....	165
3. Störung der Geschäftsgrundlage .....	169
4. Relevanz der Energieeinsparverordnung .....	171
5. Checkliste .....	172
§ 9 Formfragen .....	173
§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht	
I. Einleitung .....	178
II. Das AGB-Recht .....	180
1. Überblick .....	180
2. Geltung der §§ 305–310 BGB .....	180
3. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung .....	182
4. Stellen von Vertragsbedingungen .....	183
5. Einbeziehung in den Mietvertrag .....	185
6. Überraschende Klauseln .....	187
7. Vorrang der Individualabrede .....	189
8. Ergänzende Vertragsauslegung .....	190
9. Unklarheitenregel .....	190
10. Inhaltskontrolle .....	191
11. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen .....	197
12. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln .....	200
13. Schadensersatzpflicht des Verwenders .....	201
14. Verbandsklageverfahren/Vorabentscheidung des EuGH .....	201
III. Gestaltungsmöglichkeiten einzelner Wohnraummietvertragsklauseln .....	202
1. Rechtsgeschäftliche Regelungen .....	202

Inhaltsverzeichnis

2. Vertragspartner .....	202
3. Mietobjekt .....	207
4. Mietzeit .....	210
5. Miete .....	212
6. Betriebskosten .....	217
7. Mietsicherheiten .....	222
8. Änderung der Miete .....	223
9. Mietgebrauch .....	225
10. Schönheitsreparaturen .....	231
11. Gewährleistung .....	242
12. Pflichten-/Kostenüberbürdungen auf den Mieter .....	243
13. Freizeichnungen des Vermieters und Haftungsüberbürdungen auf den Mieter .....	246
14. Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe .....	250
15. Vertragsbeendigung .....	250
16. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses .....	252
17. Schlussbestimmungen .....	253

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 11 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge	
I. Mietvertragsparteien .....	256
1. Grundsätzliches .....	256
2. Vermieterseite .....	257
3. Mieterseite .....	271
4. Personenzusammenschlüsse .....	282
5. Stellvertretung .....	282
6. Hausbesetzungen .....	287
II. Rechtsnachfolge .....	287
1. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite .....	287
2. Rechtsnachfolge auf Mieterseite .....	294
III. Tod einer Vertragspartei .....	312
1. Grundsätzliches .....	312
2. Tod des Vermieters .....	313
3. Tod des Mieters .....	314
4. Wirkung des Todes einer Vertragspartei auf bereits abgegebene Erklärungen .....	338
§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte	
I. Gebrauchsüberlassung durch Aufnahme Dritter in die Wohnung .....	341
1. Begriffsbestimmung .....	341
2. Erlaubnis des Vermieters .....	344
3. Übertragung der Mieterrechte .....	352
II. Untermiete .....	354
1. Rechtsverhältnisse Vermieter – Mieter .....	354
2. Rechtsverhältnisse Mieter – Untermieter .....	354
3. Rechtsverhältnisse Vermieter – Untermieter .....	356
III. Haftungsfragen und Kündigungsbefugnisse .....	357
1. Haftungsfragen .....	357
2. Kündigungsrechte des Mieters .....	358
3. Kündigungsrechte des Vermieters .....	359
V. Vertragsgestaltung .....	361

Inhaltsverzeichnis

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 13 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes

362

II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts

362

1. Vertraglicher Vorbehalt

362

2. Bauliche Veränderungen

363

§ 14 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache

I. Überlassung und Betrieb der Mietsache

365

1. Übergabe

365

2. Abnahme

366

3. Überlassung an Dritte

368

4. Problemfälle

368

II. Veräußerung der Mietsache

370

1. Einführung

370

2. Sinn und Zweck

370

3. Anwendungsbereich

371

4. Folgen

375

5. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung

376

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 15 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Abgrenzungsfragen

381

II. Gebrauchsrechte des Mieters

382

1. Allgemeines

382

2. Bauliche Veränderungen

385

3. Funk und Fernsehen

387

4. Gartennutzung

388

5. Gemeinschaftsflächen und -räume

391

6. Gebrauchsüberlassung an Dritte

393

7. Gewerbliche Nutzung

393

8. Tierhaltung

394

9. Nutzung von Bad und Balkon

394

10. Musizieren

396

11. Haushaltsgeräte und Möblierung

396

12. Rauchen in der Wohnung

397

III. Gebrauchspflichten des Mieters

398

1. Gebrauchspflicht

398

2. Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter

398

3. Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache

398

5. Duldung von Verbesserungsmaßnahmen

399

6. Obhutspflichten

400

7. Anzeigepflichten

401

8. Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs

402

IV. Rechte des Vermieters bei Pflichtverletzungen des Mieters

408

1. Erfüllung

408

2. Schadensersatz

408

3. Kündigung

408

V. Pflichten des Vermieters

408

1. Überlassungspflicht

408

2. Gebrauchsgewährung

409

3. Instandhaltung und Instandsetzung

411

Inhaltsverzeichnis

4. Fürsorge-, Aufklärungs- und Treuepflicht .....	412
5. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten .....	412
6. Aufwendungsersatz .....	414
7. Duldung der Wegnahme von Einrichtungen .....	414
VI. Rechte des Mieters bei Pflichtverletzungen des Vermieters .....	415
1. Erfüllung .....	416
2. Gewährleistung .....	416
VII. Hausordnung .....	416
1. Verbindlichkeit .....	416
2. Inhalt .....	418
3. Änderungen .....	420
4. Folgen bei Zuwiderhandlungen .....	421
VIII. Zutritt und Besichtigung der Wohnung .....	422
1. Gesetzliche Regelung .....	422
2. Abweichende Vereinbarungen .....	426
 § 16 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk	
I. Tierhaltung .....	429
1. Rechtsnatur von Tieren .....	429
2. Tierhaltung .....	429
3. Rechtliche Grundlagen .....	431
4. Vorherige Erlaubnis der Tierhaltung .....	436
5. Nachträgliche Genehmigung der Tierhaltung .....	440
6. Tierhaltung während des Mietverhältnisses .....	442
7. Rechte der anderen Mieter und sonstiger Nachbarn .....	442
8. Abschaffungsverlangen des Vermieters .....	444
9. Beendigung des Mietverhältnisses .....	447
II. Radio und Fernsehen .....	448
1. Rechtliche Grundlagen .....	448
2. Das Verhältnis zum Wohnungseigentumsrecht .....	455
3. Vorherige Erlaubnis zur Neuinstallation .....	457
4. Nachträgliche Genehmigung der Neuinstallation .....	466
5. Pflichten des Mieters bei Gebrauch der Installation .....	469
6. Beseitigungsanspruch des Vermieters .....	469
7. Beendigung des Mietverhältnisses .....	472
III. Mobilfunk .....	472
1. Allgemeine Grundlagen .....	472
2. Problemstellungen im Wohnungsmietrecht .....	473
3. Problemstellungen im Wohnungseigentumsrecht .....	475
 7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung	
 § 17 Haftung	
I. Mieterhaftung .....	477
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen .....	478
2. Haftung während des Mietgebrauchs .....	480
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses .....	491
4. Haftung des Mieters für Dritte .....	494
II. Vermieterhaftung .....	494
1. Gebrauchsüberlassung .....	494
2. Gebrauchsgewährung .....	497
3. Leistungsstörungen .....	501
4. Haftungsausschlüsse .....	507
5. Verjährung .....	507
 XVII	

Inhaltsverzeichnis

§ 18 Gewährleistung

- I. Sachmängelhaftung ..... 508
  - 1. Mangel ..... 508
  - 2. Folgen ..... 509
- II. Rechtsmängel ..... 513
  - 1. Rechte Dritter ..... 513
  - 2. Folgen ..... 514
- III. Gewährleistungsausschlüsse ..... 515
  - 1. Gesetzliche Ausschlüsse ..... 515
  - 2. Vertragliche Ausschlüsse ..... 516
  - 3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB ..... 517

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten

- I. Instandhaltung und Instandsetzung ..... 520
  - 1. Gesetzliche Regelung ..... 520
  - 2. Umfang ..... 522
  - 3. Abwälzung auf Mieter ..... 533
  - 4. Pflichten des Mieters ..... 535
  - 5. Prozessuales ..... 538
- II. Schönheitsreparaturen ..... 539
  - 1. Allgemeines ..... 539
  - 2. Begriff ..... 540
  - 3. Hauptpflicht ..... 546
  - 4. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ..... 547
  - 5. Muster ..... 586
- III. Kleinreparaturen ..... 587
  - 1. Begriff ..... 587
  - 2. Gesetzliche Regelung ..... 588
  - 3. Übertragung auf Mieter ..... 588
- IV. Wartungspflichten ..... 592
  - 1. Allgemeines ..... 592
  - 2. Übertragung auf den Mieter ..... 592

§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten

- I. Normzweck/Anwendungsbereich ..... 594
- II. Beratungcheckliste für Modernisierungsvorhaben ..... 596
- III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters ..... 597
  - 1. Materielle und formelle Voraussetzungen ..... 597
  - 2. Rechte des Vermieters auf Grund des zu duldenden Modernisierungsvorhabens ..... 620
- IV. Mieterrechte auf Grund einer Modernisierung ..... 620
  - 1. Erstattung von Aufwendungen ..... 620
  - 2. Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung, Minderungsrechte und Schadensersatz ..... 621
  - 3. Sonderkündigung gem. § 555e Abs. 3 S. 2 BGB ..... 622
- V. Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 f BGB ..... 623
- VI. Unwirksamkeit abweichender Regelungen ..... 623
- VII. Mietermodernisierung ..... 624
  - 1. Anspruch auf Durchführung ..... 624
  - 2. Daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen ..... 626
  - 3. Barrierefreiheit ..... 627

Inhaltsverzeichnis

VIII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes .....	628
1. Anwendung des neuen Rechts .....	628
2. Ausnahmen von der Anwendung des neuen Rechts/Fortgeltung des alten Rechts .....	628
3. Rechtslage bei Fortgeltung des alten Rechts .....	628
IX. Abgrenzungsfragen/ Anbau-Umbau-Ausbau .....	629
X. Gesetzliche Regelungen .....	630
XI. Abweichende Vereinbarungen .....	631
XII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Einführung des Mietrechtsänderungsgesetzes .....	631
 <b>9. Abschnitt. Mietpreisrecht</b>	
<b>§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher</b>	
I. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG .....	633
1. Räume zum Wohnen .....	634
2. Nebenleistungen .....	635
3. Unangemessen hohe Entgelte – Berechnung der höchstzulässigen Miete .....	635
4. Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen .....	639
5. Fordern, Versprechen lassen, Annehmen .....	641
II. Darlegungs- und Beweislast .....	641
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung .....	643
1. Zivilrechtliche Folgen .....	643
2. Ordnungswidrigkeitsrechtliche Folgen .....	646
IV. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB iVm § 134 BGB .....	646
1. Ausbeutung des Mieters .....	647
2. Auffälliges Missverhältnis .....	647
V. Rechtsfolgen des Mietwuchers .....	647
<b>§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete</b>	
I. Einleitung .....	649
II. Staffelmiete im preisfreien Wohnraum .....	650
1. Voraussetzung einer wirksamen Vereinbarung .....	650
2. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung .....	652
3. Anderweitige Mieterhöhungen bei Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung .....	653
4. Kündigungsrecht .....	654
5. Grenzen der Mieterhöhung außerhalb von §§ 557 ff. BGB .....	654
6. Unwirksamkeit gemäß § 557a Abs. 4 BGB .....	656
7. Rechtsfolgen einer unwirksamen Vereinbarung .....	656
8. Verjährung und Verwirkung .....	657
III. Staffelmiete im preisgebundenen Wohnraum .....	658
IV. Indexmiete .....	658
1. Index .....	658
2. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung .....	659
3. Erhöhungsverlangen .....	661
4. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung .....	662
V. Überblick Vor- und Nachteile der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten .....	663
<b>§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB</b>	
I. Grundsätzliches zur Mieterhöhung .....	665
1. Anwendungsbereich .....	665
2. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 Abs. 3 BGB .....	666
	XIX

Inhaltsverzeichnis

II. Mieterhöhung nach § 558 BGB .....	667
1. Allgemeines .....	667
2. Formelle Voraussetzungen .....	668
3. Materielle Voraussetzungen .....	671
4. Rechtsfolgen .....	690
5. Gerichtsverfahren .....	694
6. Die Gebühren des Anwalts .....	698
III. Mieterhöhung nach §§ 559, 559a und 559b BGB .....	699
1. Einleitung .....	699
2. Materielle und formelle Voraussetzungen .....	701
3. Mieterrechte auf Grund des Mieterhöhungsverlangens .....	712
4. Abweichende Vereinbarungen/Ausschlüsse .....	713
5. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes .....	713
<b>§ 24 Betriebs- und Nebenkosten und ihre Abrechnung</b>	
I. Begriffsbestimmung .....	716
II. Gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 3 BGB .....	717
III. Vertragliche Vereinbarung zur Überwälzung der Betriebskosten auf den Wohnungsmieter, § 556 BGB .....	717
IV. Bruttomiete .....	720
V. Nettokaltmiete .....	720
VI. Pauschalen .....	721
VII. Umwandlung der Mietstruktur .....	722
VIII. Vorauszahlungen, § 556 Abs. 2 BGB .....	725
IX. Einzelne Betriebskostengruppen .....	729
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, § 2 Nr. 1 BetrKV ...	729
2. Die Kosten der Wasserversorgung, § 2 Nr. 2 BetrKV .....	731
3. Die Kosten der Entwässerung, § 2 Nr. 3 BetrKV .....	733
4. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, § 2 Nr. 8 BetrKV .....	734
5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, § 2 Nr. 7 BetrKV .....	736
6. Die Kosten der Gartenpflege, § 2 Nr. 10 BetrKV .....	738
7. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, § 2 Nr. 9 BetrKV .....	740
8. Die Kosten der Beleuchtung, § 2 Nr. 11 BetrKV .....	742
9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, § 2 Nr. 13 BetrKV ..	742
10. Die Kosten für den Hauswart, § 2 Nr. 14 BetrKV .....	744
11. Die Kosten nach § 2 Nr. 15 BetrKV .....	746
12. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, § 2 Nr. 16 BetrKV .....	748
13. Die Kosten der Schornsteinreinigung, § 2 Nr. 12 BetrKV .....	748
14. Sonstige Betriebskosten, § 2 Nr. 17 BetrKV .....	749
15. Betriebskostenmehrbelastungsklauseln .....	750
X. Betriebskostenabrechnung .....	751
1. Passivlegitimation .....	751
2. Form der Abrechnung .....	753
3. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	753
4. Materielle Anforderungen .....	756
5. Belege und Prüfungsrecht .....	760
6. Abrechnungsfrist, Abrechnungszeitraum und Ausschlussfristen .....	764
7. Verjährung und Verwirkung .....	775
8. Prüfungsfrist und Ausgleich des Saldos .....	776
9. Leerstände .....	777

Inhaltsverzeichnis

10. Abrechnung nach Wirtschaftseinheit .....	779
11. Umlageschlüssel .....	780
12. Kosten bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode .....	787
13. Übergangsvorschriften .....	787
14. Zwangsvollstreckung .....	788
15. Streitwert .....	788
XI. Besonderheiten bei der Heizkostenverordnung .....	788
1. Geltungsbereich der Heizkostenverordnung .....	788
2. Heizkosten .....	791
3. Verbrauchserfassung .....	793
4. Kostenumlage .....	795
5. Heizkostenabrechnung .....	797
6. Einführung von Wärmecontracting .....	802
7. Mängel und Fehler der verbrauchsabhängigen Heizkosten- abrechnung .....	805
§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau .....	
I. Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) .....	810
1. Inhalt der neuen Förderung .....	811
2. Höchstzulässige Miete statt Kostenmiete .....	811
3. Mieterhöhung und Bindungszeit .....	811
4. Weitere Unterschiede zur bisherigen Förderung .....	812
5. Neue Landesgesetze auf der Grundlage des Föderalismusreformgesetzes .....	812
II. Förderung nach dem I. und II. WohnBauG .....	812
1. Sozialwohnungen .....	812
2. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum § 87a–§ 87b II. WohnBauG .....	813
3. Steuerbegünstigter Wohnungsbau .....	813
4. Eigentumswohnung, Eigenheim .....	814
5. Bauherrenwohnung .....	814
6. Bundes-, Landes- und Gemeindeeigene Wohnungen .....	814
7. Sonstige geförderte Wohnungen .....	814
III. Die Kostenmiete .....	815
1. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung § 4 II. BV/ § 72 II. WohnBauG und die Schlussabrechnung gemäß § 72 Abs. 2 WohnBauG/§ 8a Abs. 4 WohnBindG .....	815
2. Besonderheiten .....	823
3. Durchschnittsmiete/Einzelmiete .....	825
4. Einfrierungsgrundsatz und spätere Veränderungen .....	825
5. Rechte des Mieters bei der Festsetzung der Kostenmiete .....	827
IV. Die Mieterhöhung .....	828
1. Vorbemerkung .....	828
2. Die einzuhaltenden Formalien .....	828
3. Sonderfälle .....	835
4. Rechte des Mieters .....	840
5. Folgen einer unwirksamen Mieterhöhungserklärung .....	840
V. Einmalige Mieterleistungen .....	841
1. Vorbemerkung .....	841
2. Übernahme der Kleinreparaturen und der Schönheitsreparaturen .....	841
3. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zum Bau der Wohnung .....	842
4. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zur Modernisierung der Wohnung .....	842
5. Übernahme von Finanzierungsbeiträgen durch den Nachmieter .....	842
6. Kautions .....	842
	XXI

Inhaltsverzeichnis

7. Möblierungszuschlag, Übernahme von Arbeiten, Kauf von Gegenständen .....	843
8. Erstattungsanspruch des Mieters .....	843
9. Erstattungspflichtiger .....	844
VI. Betriebskosten .....	844
1. Umlagefähigkeit .....	844
2. Aufteilung .....	845
3. Jahresfrist .....	848
4. Erhöhung der Vorauszahlung .....	848
VII. Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel .....	848
1. Sozialer Wohnungsbau .....	848
2. Bei Wohnungsfürsorgemitteln .....	849
3. Sonstige öffentliche Förderung .....	849
4. Wohnungseigentum .....	850
VIII. Mieterhöhung zum Ende der öffentlichen Bindung .....	850
1. Anzuwendende Vorschriften .....	850
2. Zeitpunkt der Erhöhung .....	850
3. Kappungsgrenze und Fehlbelegungsabgabe .....	851
4. Auskunftsanspruch § 558 Abs. 4 BGB .....	852
5. Vereinbarung einer Staffelmiete .....	853
IX. Umwandlung in Wohnungseigentum .....	853
1. Verfahren .....	853
2. Vorkaufsrecht § 577 BGB (früher in § 2b WohnBindG geregelt) .....	854
3. Kündigungsschutz nach § 577 a BGB .....	855
X. Verstöße gegen die öffentliche Bindung .....	855
1. Allgemein .....	855
2. Mietpreisüberhöhung .....	856
3. Fehlbelegung, § 4 WohnBindG .....	856
4. Folgen des Verstoßes .....	857
§ 26 Mietsicherheiten .....	
I. Kaution .....	863
1. Neue Rechtslage .....	863
2. Muster einer Kautionsvereinbarung .....	864
3. Verpflichtung zur Kautionszahlung .....	864
4. Arten der Sicherheitsleistung .....	865
5. Höhe der Kaution .....	868
6. Fälligkeit und Einzelprobleme .....	870
II. Vermieterpfandrecht .....	877
1. Pfandrecht .....	878
2. Pfandgläubiger .....	878
3. Forderung .....	878
4. Pfandgegenstand .....	879
5. Erlöschen .....	880
6. Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch .....	881
10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses .....	
§ 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters .....	
I. Zahlungspflicht .....	883
1. Allgemeines .....	883
2. Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters .....	885
3. Übersicht: Zahlungspflicht bei Auszug .....	889
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters .....	889
1. Vertragliche Nachmieterklausel .....	889

Inhaltsverzeichnis

2. Stellung eines Nachmieters nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) .....	890
3. Übersicht: Nachmieterstellung .....	894
<b>§ 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung</b>	
I. Allgemeine Grundlagen .....	896
1. Begriff und Arten der Kündigung .....	896
2. Erklärender .....	897
3. Erklärungsempfänger .....	899
4. Inhalt .....	900
5. Form der Kündigung: .....	905
6. Zugang einschließlich Nachweismöglichkeiten .....	905
II. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	907
1. Fristlose Kündigung des Mieters .....	907
2. Fristlose Kündigung des Vermieters .....	925
III. Ordentliche befristete Kündigung .....	955
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters .....	955
2. Ordentlich befristete Kündigung des Vermieters .....	959
IV. Außerordentliche befristete Kündigung .....	993
1. Sonderkündigungsrechte des Mieters .....	993
2. Sonderkündigungsrechte des Vermieters .....	1005
<b>§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung</b>	
I. Zeitmietvertrag .....	1008
1. Einführung .....	1008
2. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages .....	1009
3. Zeitmietvertrag .....	1016
4. Alt-Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz .....	1027
5. Vereinbarungen über den Kündigungsausschluss .....	1033
6. Befristung und AGB-Recht .....	1038
7. Zeitmietvertrag und Mieterhöhung .....	1040
8. Weiternutzung durch den Mieter .....	1043
9. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeitmietvertrag .....	1044
II. Vereinbartes Rücktrittsrecht/Auflösende Bedingung (§ 572 BGB) .....	1049
1. Allgemeines .....	1049
2. Rücktrittsrecht .....	1049
3. Auflösende Bedingung .....	1049
III. Mietaufhebungsvertrag .....	1050
1. Checkliste .....	1050
2. Allgemeines .....	1051
3. Rechtsanspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages .....	1053
4. Nachmieterproblem .....	1055
5. Inhalt eines Mietaufhebungsvertrages .....	1055
IV. Öffentlich-rechtliche Gründe .....	1056
<b>§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB</b>	
I. Einleitung .....	1058
II. Tatbestandliche Voraussetzungen .....	1058
1. Ablauf der Mietzeit .....	1058
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter .....	1059
3. Widerspruchserklärung .....	1060
4. Widerspruchsfrist .....	1061
III. Rechtsfolgen .....	1061
IV. Abweichende Vereinbarung .....	1061
V. Darlegungs- und Beweislast .....	1062
	XXIII

Inhaltsverzeichnis

11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche

I. Fälle des beendeten Mietverhältnisses

1064

II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter

1065

1. Räumung und Herausgabe

1065

2. Folgen bei verspäteter Herausgabe

1068

3. Durchführung von Schönheitsreparaturen

1069

4. Schadensersatz wegen Beschädigung/Verschlechterung oder vertragsgemäßer Gebrauch

1069

5. Rückbauverpflichtungen

1070

6. Vermieterpfandrecht

1071

III. Ansprüche des Vermieters gegen einen Untermieter oder Dritte

1071

1. Räumung und Herausgabe

1071

2. Nutzungsentgelt

1071

IV. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter

1072

1. Wegnahme von Einrichtungen

1072

2. Kautionsabrechnung

1072

3. Nutzungsrecht bei verspäteter Herausgabe

1072

4. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen

1073

5. Aufwendungsersatz

1073

V. Ansprüche des Mieters gegen einen Untermieter

1073

VI. Checklisten zur Abwicklung

1073

§ 32 Verjährung und Verwirkung

I. Verjährung

1076

1. Allgemeines und Begriff

1076

2. Miete

1076

3. Rückforderung überzahlter Kostenmiete

1076

4. Auskunftsanspruch: §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 NMV

1077

5. Mietpreisüberhöhung: § 5 WiStG

1077

6. Betriebskostenabrechnung

1077

7. Kaution

1080

8. Sonstige Ansprüche

1081

9. Das Eintreten Dritter in das Mietverhältnis

1090

10. Abweichende Vereinbarungen

1091

11. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung

1092

12. Verhältnis altes zu neuem Verjährungsrecht

1092

13. Fristenberechnung

1092

II. Verwirkung

1092

1. Begriff

1092

2. Zahlung der Miete

1093

3. Rückerstattung preisrechtswidriger Leistungen, § 8 WoBindG

1094

4. Rückerstattung wegen Mietpreisüberhöhung

1095

5. Räumungs- und Herausgabeanspruch

1095

6. Räumungstitel

1095

7. Außerordentliche Kündigungsbefugnis des Vermieters

1095

8. Kündigungsbefugnis des Mieters

1096

9. Mieterhöhung

1096

10. Betriebskosten, § 556 BGB

1097

11. Einzelfälle

1099

III. Übersicht: Verjährungsfristen

1099

Inhaltsverzeichnis

12. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 33 Besondere Mietobjekte	
I. Die vermietete Eigentumswohnung .....	1103
1. Konfliktsituation zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht .....	1103
2. Mietvertragsabschluss trotz Vermietungsbeschränkungen .....	1103
3. Betriebskostenumlage und -abrechnung .....	1105
4. Wohnungseigentumsrechtswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten ..	1108
5. Willensbildungen der Eigentümer über bauliche Veränderungen und die Duldungspflicht des Mieters .....	1112
6. Problem der Versorgungssperre .....	1114
7. Mängel im Gemeinschaftseigentum .....	1115
8. Anpassungsklauseln an wohnungseigentumsrechtliche Bindungen .....	1115
9. Der Umwandlungsfall .....	1116
II. Die Werkswohnung .....	1124
1. Die Werkmietwohnung (§ 576 BGB) .....	1124
2. Werkdienstverhältnis (§ 576b BGB) .....	1133
III. Die Genossenschaftswohnung .....	1136
1. Vorbemerkungen .....	1136
2. Grundlagen .....	1137
3. Nutzungsverhältnis .....	1138
4. Rechte und Pflichten des Mitgliedes .....	1142
5. Rechte und Pflichten der Genossenschaft .....	1148
6. Beendigung des Nutzungsverhältnisses .....	1149
7. Erbgang .....	1155
§ 34 Zweckentfremdung	
I. Die formellen Voraussetzungen .....	1158
1. Inhalt des Art. 6 MVerbG .....	1158
2. Begriff des Wohnraums .....	1159
II. Die materiellen Tatbestände .....	1160
1. Umwandlung in Geschäftsraum .....	1160
2. Fremdenbeherbergung .....	1161
3. Dauerndes Leerstehen lassen .....	1161
4. Unbewohnbarmachen .....	1162
5. Abbruch von Wohnraum .....	1162
III. Erteilung und Versagung der Genehmigung .....	1162
1. Überwiegende öffentliche Interessen .....	1162
2. Überwiegende private Interessen .....	1162
IV. Bedingungen, Befristungen und Auflagen .....	1164
1. Befristung .....	1164
2. Bedingungen .....	1164
3. Auflagen, insbesondere Ausgleichszahlungen .....	1164
V. Rechtsbehelfe .....	1165
VI. Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis .....	1165
1. Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt durch Verwaltungsakt .....	1165
2. Aufhebung/Kündigung/Anfechtung des Mietvertrages .....	1165
§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht	
I. Anwendungsbereich .....	1167
II. Wohnungsvermittler .....	1168
1. Anspruch auf Entgelt .....	1168
2. Mustertexte .....	1168
3. Ausschluss des Provisionsanspruches .....	1170
	XXV

Inhaltsverzeichnis

III. Verflechtung .....	1171
1. Verwalter .....	1171
2. Verwaltungsaufgaben .....	1172
3. WEG-Verwalter .....	1172
4. Wirtschaftliche Beteiligung .....	1173
IV. Entgelt und Auslagen .....	1174
1. Erfolgsunabhängige Provisionen .....	1174
2. Provisionsteilung .....	1174
3. Provisionshöhe .....	1174
4. Monatsmiete .....	1174
5. Aufwendungen/Auslagen .....	1175
6. Weitere Dienste .....	1175
V. Vertragsstrafe .....	1175
1. Begrenzung .....	1175
2. Rückzahlung .....	1176
§ 36 Gewaltschutzgesetz .....	
I. Grundlagen .....	1177
II. Regelungsinhalte .....	1178
1. Allgemeine Eingriffsvoraussetzungen .....	1178
2. Spezielle Eingriffsvoraussetzungen bei § 2 GewSchG .....	1179
3. Regelungsmöglichkeiten und Regelungszweck des § 2 GewSchG .....	1181
4. Ausschluss des Anspruchs auf Wohnungszuweisung, § 2 Abs. 3 GewSchG .....	1182
5. Anspruch auf Nutzungsvergütung, § 2 Abs. 5 GewSchG .....	1183
6. Einfluss auf bestehende Mietverträge .....	1184
7. Weitere Auswirkungen der Verabschiedung des GewSchG .....	1184
III. Zuständigkeit, Verfahren und Vollstreckung .....	1185
1. Zuständigkeit .....	1185
2. Verfahren .....	1185
3. Geschäftswert .....	1187
4. Vollstreckung .....	1187
5. Titelverbrauch und Titelherausgabe .....	1188
6. Strafbarkeit gemäß § 4 GewSchG .....	1188
§ 37 Versicherungsrechtliche Fragen .....	
I. Versicherungen der Vermieters .....	1189
1. Wohngebäudeversicherung .....	1190
2. Gebäudehaftpflichtversicherung .....	1191
II. Hausratversicherung des Mieters .....	1192
1. Rechtsgrundlage .....	1192
2. Versicherte Sachen, § 1 VHB 92 und VHB 2000 .....	1192
3. Versicherte Gefahren, § 3 VHB 92 und VHB 2000 .....	1192
4. Versicherte Kosten, § 2 VHB 92 und VHB 2000 .....	1193
5. Versicherungswert, § 18 VHB 92 und § 12 VHB 2000 .....	1193
6. Nicht versicherte Schäden .....	1193
7. Klauseln .....	1193
III. Schutzbereich der Versicherungsverträge .....	1193
13. Abschnitt. Verfahrensfragen	
§ 38 Erkenntnisverfahren .....	
I. Zuständigkeit .....	1195
1. Örtliche Zuständigkeit .....	1195
2. Sachliche Zuständigkeit .....	1195

Inhaltsverzeichnis

II. Parteien des Mietprozesses .....	1196
1. Vertragspartner .....	1196
2. Dritte .....	1197
3. Bereits ausgezogene Vertragspartei .....	1197
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO .....	1197
IV. Klage auf künftige Räumung .....	1198
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	1199
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage .....	1200
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen .....	1200
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten .....	1201
IX. Mieterhöhungsverlangen im Prozess .....	1201
1. Fristen des § 558b Abs. 2 BGB als Sachurteilsvoraussetzung .....	1201
2. Formen des nachgeholten Mieterhöhungsbegehrens .....	1202
3. Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB .....	1202
X. Der Urkundenprozess .....	1202
XI. Einstweilige Verfügung .....	1203
1. Räumung .....	1203
2. Besitzentzug und Entzug von Versorgungsleistungen .....	1204
§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz	
I. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen .....	1205
1. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung .....	1205
2. Wegschaffung eines Haustieres .....	1206
3. Durchführung von Reinigungsarbeiten im Wechsel mit anderen Mietern .....	1206
4. Verpflichtung des Vermieters zur ausreichenden Beheizung der Mieträumlichkeiten .....	1206
5. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden .....	1207
II. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs .....	1207
1. Räumungstitel .....	1207
2. Durchführung .....	1207
3. Räumungskostenvorschuss .....	1210
III. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Wohnraum .....	1211
1. Allgemeines .....	1211
2. Zwangsversteigerung .....	1212
3. Zwangsverwaltung .....	1218
IV. Insolvenz im Wohnraummietverhältnis .....	1230
1. Allgemeines .....	1230
2. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Mieters .....	1230
3. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Vermieters .....	1231
§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung	
I. Ausgangslage .....	1232
II. Außergerichtliche Konfliktlösung .....	1234
1. Aktuelle Entwicklung .....	1234
2. Begriff und Arten der außergerichtlichen Konfliktlösung .....	1237
III. Verhandeln .....	1238
IV. Schlichtung .....	1238
1. Obligatorische Schlichtung .....	1238
2. Freiwillige Schlichtung .....	1241
XXVII	

Inhaltsverzeichnis

V. Mediation .....	1242
1. Allgemeines .....	1242
2. Mediation im Mietrecht .....	1245
VI. Resümee .....	1248
 <b>Teil B. Gewerberaummiere</b>	
<b>1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat</b>	
§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten	
I. Allgemeines .....	1249
II. Checklisten .....	1250
1. Mandatsannahme .....	1250
2. Vertragsschluss .....	1250
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit .....	1255
4. Mietpreisrecht .....	1259
5. Vertragsbeendigung .....	1264
6. Prozessuales .....	1269
7. Mandatsabschluss .....	1270
§ 42 Streitwerte und Kosten	
I. Einleitung .....	1271
II. Streitwert im vorvertraglichen Verhältnis, vertraglichen Verhältnis, Beendigung des Vertragsverhältnisses, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, Prozessuales, in der Zwangsvollstreckung, in der Zwangsversteigerung .....	1271
III. Besondere Streitwerte im Gewerberaummietrecht .....	1271
1. Klage, mit der ein Geschäftsraummieter gegen seinen Vermieter Unterlassungsanspruch auf Konkurrenzverbot geltend macht .....	1271
2. Klage auf Erfüllung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Geschäftsraummietverhältnis .....	1272
IV. Kosten .....	1273
§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht	
I. Allgemeines .....	1274
II. Form .....	1275
III. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	1276
IV. Flächenberechnung .....	1276
V. Vertrags- bzw. Nutzungszweck .....	1277
VI. Umsatzsteuer .....	1277
VII. Mieterhöhung .....	1277
VIII. Nebenkosten .....	1278
IX. Mietsicherheiten .....	1279
X. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen .....	1279
XI. Wartungspflichten .....	1280
XII. Betriebspflicht .....	1280
XIII. Konkurrenzschutz .....	1280
XIV. Versorgungssperre .....	1280
XV. Kündigung .....	1280
 <b>2. Abschnitt. Vertragsanbahnung</b>	
§ 44 Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiere	
1. Zweck der Vermietung .....	1282
2. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften .....	1283

Inhaltsverzeichnis

3. Öffentlich-rechtliche und andere Nutzungsbeschränkungen .....	1284
4. Abgrenzung zwischen einzelnen Vertragstypen .....	1287
<b>§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten</b>	
I. Allgemeines .....	1298
II. Anmietrecht .....	1299
1. Allgemeines .....	1299
2. Praktische Bedeutung .....	1300
3. Vertragsgestaltung und Muster .....	1301
III. Vormietrecht .....	1301
1. Allgemeines .....	1301
2. Begründung des Vormietrechts .....	1303
3. Ausübung des Vormietrechts .....	1304
4. Vertragsgestaltung .....	1307
IV. Mietvorvertrag .....	1307
1. Allgemeines .....	1307
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages .....	1309
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag .....	1311
4. Vertragsgestaltung und Muster .....	1315
V. Option .....	1316
1. Allgemeines .....	1316
2. Begründung des Optionsrechts .....	1317
3. Ausübung des Optionsrechts .....	1317
4. Vertragsgestaltung .....	1318
VI. Culpa in contrahendo .....	1318
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen .....	1318
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen .....	1320
3. Verletzung von Aufklärungspflichten .....	1321
<b>3. Abschnitt. Vertragsabschluss</b>	
<b>§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss</b>	
I. Einführung .....	1326
II. Vertragsangebot .....	1326
III. Verhandlungsphase vs. Vertragsabschluss .....	1327
IV. Letter of Intent .....	1327
1. Regelungsbereich .....	1327
2. Rechtsfolgen .....	1328
V. Rahmenvertrag .....	1328
VI. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben .....	1329
1. Persönlicher Geltungsbereich .....	1329
2. Sachliche und inhaltliche Parameter, Rechtsfolgen .....	1329
VII. Relevanz der Energieeinsparverordnung .....	1330
VIII. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) .....	1330
<b>§ 47 Formfragen</b>	
I. Einleitung .....	1332
II. Gesetzliche Schriftform .....	1333
1. Anwendungsbereich .....	1333
2. Voraussetzungen .....	1334
3. Besonderheiten bei Änderungen oder Ergänzungen .....	1344
4. Folgen des Formmangels .....	1346
III. Gewillkürte Schriftform .....	1347
1. Voraussetzungen .....	1347
2. Umfang .....	1348
3. Folgen von Formverstößen .....	1348

Inhaltsverzeichnis

IV. Textform und elektronische Form .....	1348
1. Textform .....	1349
2. Elektronische Form .....	1350
3. Probleme des Zugangs und des Widerrufs bzw. der Anfechtung .....	1350
V. Ausschluss und Einschränkungen der Berufung auf Formmängel .....	1351
VI. Heilungsmöglichkeiten .....	1353
VII. Beweislast .....	1353
§ 48 Formularmietverträge und AGB-Recht	
I. Einleitung .....	1357
II. Vertragsparteien .....	1360
1. Einzelhandelskaufmann .....	1360
2. oHG, KG .....	1360
3. Nichtrechtsfähiger Verein .....	1361
4. Personenmehrheit .....	1361
5. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts .....	1362
6. Partnerschaftsgesellschaft .....	1362
7. GmbH, AG, Genossenschaft .....	1363
8. (Mit-)Haftung des Abschlussvertreters .....	1363
9. Zustimmung zum Vermieterwechsel .....	1364
10. Gewerbliche Zwischenvermietung .....	1364
11. Eintrittsklausel bei einer vermietenden BGB-Gesellschaft .....	1364
12. Ersatzmieterklauseln .....	1365
III. Mietobjekt .....	1365
1. Zuweisung anderer Räume .....	1365
2. Änderung der Baupläne .....	1366
3. Nutzung des Mietobjekts für Werbezwecke .....	1366
IV. Abnahmepflicht .....	1367
V. Betriebspflicht .....	1367
VI. Mietzeit .....	1368
1. Langfristig formularmäßige Bindung, ggf. auch über sog. Verlängerungsklauseln .....	1368
2. Optionsrechte .....	1369
3. Mietbeginn .....	1369
4. Haftung des Vermieters für die nicht rechtzeitige Übergabe des Mietobjekts .....	1371
5. Befristung und vorformulierte Kündigungsregelungen .....	1371
VII. Miete .....	1372
1. Höhe/Umsatzmiete .....	1372
2. Umsatzsteuer .....	1372
3. Vorauszahlungsklauseln .....	1373
4. Rechtzeitigkeitsklauseln .....	1374
5. Abbuchungs- und Lastschriftverfahren .....	1374
6. Tilgungs-/Verrechnungsbestimmungen .....	1375
7. Aufrechnungsrechte .....	1375
8. Zurückbehaltungsrechte .....	1376
9. Befreiung von der Mietzahlungspflicht .....	1377
VIII. Änderung der Miete .....	1377
1. Mieterhöhungsvereinbarung im Einzelfall .....	1378
2. Staffelmietvereinbarung .....	1378
3. Mietanpassungsklauseln/Indexmiete .....	1378
IX. Nebenkosten .....	1380
1. Umlagevereinbarung .....	1380
2. Hinweis auf die BetrKV .....	1380

## Inhaltsverzeichnis

3. Mehrbelastungsklauseln/Umlage neuer Kosten .....	1382
4. Änderungsvorbehalte .....	1382
5. Abrechnung .....	1383
X. Mahnkosten/Pauschalierte Verzugszinsen/Vorfälligkeitsentschädigung/	
Vertragsstrafe .....	1383
1. Mahnkosten .....	1383
2. Pauschalierte Verzugszinsen .....	1384
3. Vorfälligkeitsentschädigung .....	1384
4. Vertragsstrafe .....	1385
XI. Mietsicherheiten .....	1385
1. Barkaution .....	1385
2. Mietbürgschaft .....	1386
3. Sonstige Sicherheiten .....	1387
XII. Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters .....	1388
XIII. Nutzungszweck .....	1388
XIV. Zustandsbeschreibungen .....	1389
XV. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln .....	1389
XVI. Instandhaltung und Instandsetzung .....	1389
XVII. Schönheitsreparaturen .....	1391
XVIII. Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....	1394
XIX. Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflichten .....	1395
XX. Versicherungspflicht .....	1396
XXI. Verkehrssicherungspflichten .....	1396
XXII. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters .....	1397
1. Gefährdungshaftung .....	1397
2. Schadensverursachung durch Dritte .....	1397
XXIII. Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	1398
1. Anspruch auf Vermieterzustimmung .....	1398
2. Untermietzuschlag .....	1399
XXIV. Konkurrenzschutz .....	1399
XXV. Gewährleistung .....	1401
1. Minderung .....	1401
2. Schadensersatz .....	1402
3. Aufwendungsersatz .....	1404
4. Fristlose Kündigung .....	1404
5. Besonderheiten bei der Rechtsmängelhaftung .....	1404
XXVI. Beendigung des Mietverhältnisses .....	1404
1. Formalien .....	1404
2. Fristgerechte, ordentliche Kündigung .....	1405
3. Fristlose Kündigung .....	1405
4. Sonderkündigungsrechte .....	1407
5. Sonstige Beendigungsgründe .....	1407
XXVII. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses .....	1407
1. Rückgabe der Mietsache .....	1407
2. Zurückgelassene Sachen des Mieters .....	1408
3. Verspätete Rückgabe des Mietobjektes .....	1408
4. Mieteransprüche .....	1408
5. Verjährung nach § 548 BGB .....	1409
6. Betriebsübergang .....	1409
XXVIII. Rechtsgeschäftliche Regelungen .....	1410
1. Vollmachtsklauseln .....	1410
2. Schriftformklauseln .....	1410
3. Vollständigkeitsklauseln .....	1411
4. Salvatorische Klauseln .....	1411
5. Kostentragungsklauseln .....	1412
	XXXI

Inhaltsverzeichnis

6. Rechtswahlklauseln .....	1412
7. Schiedsklauseln und Schiedsgutachterklauseln .....	1412
XXIX. Schlussbestimmungen .....	1413
1. Erfüllungsort .....	1413
2. Gerichtsstandsvereinbarungen .....	1413
 <b>4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses</b>	
<b>§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel</b>	
I. Grundsätzliches .....	1414
II. Mietvertragsparteien .....	1415
1. Natürliche Personen .....	1415
2. Personenmehrheiten/Gesellschaften .....	1416
3. Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB) .....	1420
4. Juristische Personen .....	1421
5. Besondere Parteikonstellationen .....	1422
III. Parteiwechsel .....	1424
1. Wechsel des Mieters .....	1424
2. Wechsel des Vermieters .....	1427
 <b>§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte</b>	
I. Nach dem Vertragszweck gestattete Untervermietung .....	1431
II. Sonderformen der Gebrauchsüberlassung/personelle und Rechtsformänderungen auf Seiten des Mieters .....	1432
1. Aufnahme eines Dritten in den Betrieb des Mieters .....	1432
2. Änderung der Rechtspersönlichkeit des Mieters .....	1432
3. Wechsel von Gesellschaftern oder Geschäftsführern .....	1432
4. Veräußerung des Einzelhandelsunternehmens .....	1433
5. Gebrauchsüberlassung an eine personenidentische juristische Person ....	1433
6. Briefkastenfirmen, Treuhandschaften .....	1434
III. Erlaubnis des Vermieters .....	1435
1. Zustimmungsverlangen des Mieters .....	1435
2. Auskunftspflicht des Mieters bei Untervermietungswunsch .....	1435
3. Inhalt der Erlaubnis .....	1436
4. Wichtiger Grund in der Person des Dritten .....	1436
IV. Gewerbliche Zwischenvermietung .....	1437
1. Interessenlage .....	1437
2. Voraussetzungen .....	1437
3. Rechtsfolgen .....	1438
4. Wechsel des Zwischenvermieters .....	1439
5. Gewährleistung .....	1440
V. Vertragsgestaltung .....	1440
 <b>5. Abschnitt. Mietobjekt</b>	
<b>§ 51 Mietsache</b>	
I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes .....	1443
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts .....	1443
1. Vertraglicher Vorbehalt .....	1443
2. Bauliche Veränderungen .....	1444
 <b>§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache</b>	
I. Überlassung und Betrieb der Mietsache .....	1446
1. Mietobjekt .....	1446
2. Betriebspflicht .....	1447
 XXXII	

Inhaltsverzeichnis

3. Besitzschutzansprüche .....	1448
4. Rechtsfolgen .....	1448
II. Veräußerung der Mietsache .....	1448
1. Einführung .....	1448
2. Anwendungsbereich .....	1448
3. Folgen .....	1449
4. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung .....	1450
<b>6. Abschnitt. Mietzeit</b>	
<b>§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer</b>	
I. Vertragslaufzeit .....	1453
1. Feste Laufzeit .....	1453
2. Verlängerung um bestimmte Zeiträume .....	1453
3. Verlängerung auf unbestimmte Zeit .....	1454
4. Kündigungs-/Widerspruchsklausel .....	1454
II. Option .....	1454
1. Vertragliche Regelung .....	1454
2. Schriftform .....	1455
3. Rechtsfolge .....	1455
<b>7. Abschnitt. Mietgebrauch</b>	
<b>§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte</b>	
I. Überblick .....	1457
II. Mietzweck .....	1458
1. Vereinbarungen zum Mietzweck .....	1458
2. Nutzungsänderung .....	1460
3. Vorgetäuschter Zweck .....	1463
4. Rechtliche Unmöglichkeit der vertraglichen Nutzung .....	1463
III. Haftungsbegrenzungen zugunsten des Vermieters .....	1464
1. Individualvertragliche Vereinbarung .....	1465
2. Formularvertragliche Vereinbarung .....	1465
IV. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters (Sphärenhaftung und Versicherbarkeit) .....	1466
V. Haftung für Erfüllungsgehilfen .....	1467
VI. Ausgewählte Regelungsbereiche zum vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelnen .....	1468
1. Abstellplatz und Zugang .....	1468
2. Briefkasten und Firmenschilder .....	1468
3. Werbe-/Reklameeinrichtungen/Wandflächen .....	1469
4. Aufzüge .....	1471
5. Statik/bauliche Voraussetzungen .....	1472
6. Rauchverbot .....	1472
7. Erweiterung des Geschäfts/Sortiments .....	1473
8. Genehmigungen/öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Mietgebrauchs .....	1473
9. Ungeziefer .....	1475
10. Rohrleitungen .....	1475
VII. Mieterpflicht zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, §§ 555a Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB .....	1476
1. Einleitung .....	1476
2. Zu duldende Maßnahmen .....	1476
3. Informationspflicht des Vermieters .....	1476
4. Umfang der Duldungspflicht .....	1476

Inhaltsverzeichnis

5. Mitwirkungspflicht des Mieters .....	1477
6. Kompensation, Mietminderung, Kündigungsrecht .....	1478
7. Prozessuale Durchsetzung .....	1479
VIII. Obhutspflichten .....	1479
1. Überblick .....	1479
2. Schließanlage .....	1480
3. Hygiene, schlechte Wetterbedingungen .....	1480
IX. Verkehrssicherungspflichten .....	1481
1. Begrifflichkeit und Umfang .....	1481
2. Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers .....	1482
3. Eigene Verkehrssicherungspflicht des Mieters .....	1482
4. Einzelfälle .....	1483
5. Übertragung auf den Mieter .....	1484
6. Übertragung auf einen Dritten .....	1484
7. Erfüllungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter .....	1485
8. Folgen bei Verletzung der Verkehrssicherungspflichten .....	1485
9. Kontaminierungen .....	1486
10. Brandschutz .....	1487
X. Besichtigungsrecht .....	1489
1. Vertraglich vereinbart .....	1489
2. Als gesetzliche Nebenpflicht .....	1489
3. Unwirksame formularvertragliche Vereinbarungen .....	1490
4. Prozessuale Durchsetzung .....	1490
XI. Hausordnung .....	1490
XII. Beweislast .....	1491
1. Vereinbarungen bezüglich der Beweislast .....	1491
2. Beweislast gem. § 538 BGB und dessen Erleichterung .....	1492
3. Beweislast beim Schadensersatzanspruch gem. § 280 BGB (Sphärentheorie) .....	1492
§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht	
I. Konkurrenzschutz .....	1494
1. Überblick .....	1494
2. Vertragssimmanenter Konkurrenzschutz .....	1495
3. Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz .....	1508
4. Vertraglicher Ausschluss des Konkurrenzschutzes .....	1510
5. Vertragliches Wettbewerbsverbot zugunsten wichtiger Mieter .....	1513
6. Nachvertragliches Wettbewerbsverbot .....	1513
7. Veräußerung – Nachwirkung der Konkurrenzschutzklausel .....	1513
8. Kartellrechtliche Beschränkungen des vertraglichen Konkurrenzschutzes – Schilderträger und Einkaufszentrum .....	1514
9. Radiusklausel Factory Outlet Center (FOC) .....	1514
10. Ausgewählte Einzelfälle aus typischerweise problematischen Bereichen .....	1515
11. Ansprüche des Mieters bei Konkurrenzschutzverletzung durch den Vermieter .....	1517
12. Prozessuale Möglichkeiten des Mieters .....	1519
II. Betriebspflicht .....	1529
1. Einleitung .....	1529
2. Definition .....	1529
3. Vereinbarung .....	1530
4. Streitpunkt Öffnungszeiten .....	1531
5. Anpassen der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage ....	1534
6. Ansprüche des Vermieters bei Verstoß gegen Betriebspflicht .....	1535
7. Prozessuales/Einstweilige Verfügung .....	1535

Inhaltsverzeichnis

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 56 Haftung

- I. Mieterhaftung ..... 1538
  - 1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen ..... 1538
  - 2. Haftung während des Mietgebrauchs ..... 1541
  - 3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses ..... 1547
  - 4. Haftung des Mieters für Dritte ..... 1549
- II. Vermieterhaftung ..... 1550
  - 1. Gebrauchsüberlassung ..... 1550
  - 2. Gebrauchsgewährung ..... 1553
  - 3. Leistungsstörungen ..... 1557
  - 4. Haftungsausschlüsse ..... 1561

§ 57 Gewährleistung

- I. Sachmängelhaftung ..... 1562
  - 1. Mangel ..... 1562
  - 2. Folgen ..... 1563
- II. Rechtsmängel ..... 1567
  - 1. Rechte Dritter ..... 1567
  - 2. Folgen ..... 1568
- III. Gewährleistungsausschlüsse ..... 1569
  - 1. Gesetzliche Ausschlüsse ..... 1569
  - 2. Vertragliche Ausschlüsse ..... 1570
  - 3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB ..... 1572

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung

- I. Instandhaltung und Instandsetzung ..... 1574
  - 1. Grundsatz ..... 1574
  - 2. Begriff ..... 1575
  - 3. Übertragung auf den Mieter ..... 1576
  - 4. Folgen unwirksamer Formalklauseln ..... 1579
  - 5. Formulierungsvorschlag ..... 1579
- II. Schönheitsreparaturen ..... 1580
  - 1. Begriff ..... 1580
  - 2. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ..... 1582
- III. Kleinreparaturen, Wartung ..... 1589
  - 1. Kleinreparaturen ..... 1589
  - 2. Wartung ..... 1589

§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten

- I. Norm, Zweck/Anwendungsbereich ..... 1590
- II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben ..... 1590
- III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters ..... 1591
- IV. Mieterrecht aufgrund einer Modernisierung sowie in Kapitel 20 ..... 1591
- V. Unwirksamkeit abweichender Regelungen ..... 1591
- VI. Besonderheit ..... 1591
- VII. Mietermodernisierung ..... 1592
- VIII. Anspruch auf Durchführung und daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen ..... 1592

Inhaltsverzeichnis

IX. Aus-, Um- und Anbauten .....	1592
X. Abweichende Vereinbarung .....	1592
<b>10. Abschnitt. Mietpreisrecht</b>	
<b>§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer</b>	
I. Mietwucher .....	1593
1. Einleitung .....	1593
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung .....	1593
3. Rechtsfolgen .....	1597
II. Miete und Umsatzsteuer .....	1597
1. Die Umsatzsteuerbefreiung der Miete .....	1597
2. Ausnahmen von der Umsatzsteuerbefreiung .....	1597
<b>§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete</b>	
I. Einleitung .....	1603
II. Preisgleitklausel/Indexmiete .....	1605
1. Allgemeines .....	1605
2. Preisklauselgesetz .....	1605
3. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit Schwellenwert .....	1607
4. Schriftformerfordernis und Preisgleitklausel .....	1608
5. Geltungserhaltende Reduktion einer verbotenen Preisgleitklausel .....	1609
6. Wegfall alter Indizes/Berechnungshilfen auf destatis.de .....	1610
7. Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs .....	1611
III. Leistungsvorbehaltsklausel .....	1611
1. Allgemeines .....	1611
2. Klauselmöglichkeiten .....	1612
3. Maßstab für die Veränderung .....	1613
4. Keine Einigung der Parteien .....	1614
5. Muster einer einseitigen Leistungsvorbehaltsklausel mit Erhöhungsmaßstab .....	1614
6. Aktuelle BGH Rechtsprechung .....	1614
IV. Staffelmiete .....	1615
1. Allgemeines .....	1615
2. Staffelhöhe .....	1615
3. Muster Staffelmietklausel .....	1616
V. Umsatz- und Gewinnklauseln .....	1616
1. Erläuterungen .....	1616
2. Muster Umsatzklausel .....	1617
VI. Spannungsklausel .....	1618
VII. Kostenelementeklausel .....	1618
VIII. Salvatorische Klausel zur Wertsicherung .....	1619
IX. Änderung der Betriebskostenvorauszahlungsbeträge .....	1619
X. Änderung der Mehrwertsteuer .....	1619
XI. Stillschweigende Mieterhöhung .....	1620
XII. Mietanpassung aufgrund § 313 BGB .....	1620
1. Kein kalkulierbarer Rettungsanker für den Vermieter .....	1620
2. Kein Rettungsanker für den Mieter .....	1620
3. Miethöhe nach Anpassung, § 313 Abs. 1 BGB .....	1621
XIII. Grenzen der Mieterhöhung .....	1622
<b>§ 62 Betriebs- und Nebenkosten, ihre Abrechnung und Anpassung</b>	
I. Vereinbarungen über Nebenkosten im Gewerbemietrecht .....	1623
1. Der Katalog des § 556 Abs. 1 BGB .....	1623
2. Weitere in der BetrKV nicht geregelte Betriebskosten .....	1624

Inhaltsverzeichnis

3. Schriftformerfordernis .....	1626
4. Verteilerschlüssel und Flächenberechnung .....	1627
5. Fehler bei der Mietflächenberechnung .....	1628
6. Umsatzsteuer .....	1629
7. Gebot der Wirtschaftlichkeit .....	1630
8. Vorauszahlungen .....	1631
9. Pauschalen .....	1632
10. Heizkosten .....	1632
II. Abrechnung über die Betriebskosten für Gewerberäume .....	1633
1. Allgemeine Grundsätze .....	1633
2. Abrechnungsfrist .....	1633
3. Abrechnungsreife .....	1634
4. Form der Abrechnung .....	1634
5. Inhalt der Abrechnung .....	1634
6. Korrektur der Abrechnung .....	1635
7. Kontrollrechte des Mieters .....	1636
III. Anpassung von Betriebskosten .....	1637
§ 63 Mietsicherheiten .....	
I. Kaution .....	1639
1. Unterschiede zur Kaution im Wohnraummietrecht .....	1639
2. Checkliste .....	1640
3. Muster einer Kautionsvereinbarung .....	1640
4. Verpflichtung zur Kautionszahlung .....	1640
5. Arten der Sicherheitsleistungen .....	1641
6. Höhe der Kaution .....	1642
7. Fälligkeit und Einzelfragen .....	1643
II. Vermieterpfandrecht .....	1645
1. Umfang .....	1645
2. Untergang des Pfandrechts .....	1645
3. Verwertung .....	1646
4. Absonderung .....	1646
III. Anhang: Sicherheiten für Mieter .....	1646
11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses .....	
§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters .....	
I. Zahlungspflicht .....	1648
1. Allgemeines .....	1648
2. Gebrauchsrisiko des Mieters .....	1648
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters .....	1649
1. Vertraglich und aus Treu und Glauben .....	1649
2. Notwendigkeit einer Vereinbarung .....	1649
3. „Echte“ und „unechte“ Klauseln .....	1649
4. Klausel mit beschränkter Wirkung .....	1649
5. Nachmietvereinbarungen aus Sicht des Vermieters .....	1650
6. Klauselvorschläge für Nachmietvereinbarungen .....	1650
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung .....	
I. Allgemeine Grundlagen .....	1651
1. Vorbemerkung .....	1651
2. Kündigungsfristen .....	1652
3. Form der Kündigung .....	1652
II. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	1653
1. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters .....	1653
2. Fristlose Kündigung des Vermieters .....	1663

Inhaltsverzeichnis

III. Befristete Kündigung des Mieters .....	1673
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters .....	1673
2. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters .....	1674
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung .....	
I. Grundsätzliches .....	1677
II. Aufhebungsvertrag .....	1677
III. Erlöschen einer juristischen Person .....	1678
IV. Unmöglichkeit .....	1678
12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche .....	
I. Einleitung .....	1679
II. Mieterinvestitionen .....	1679
1. Bereicherungsanspruch .....	1679
2. Anspruchsgegner .....	1679
III. Umzugshinweise .....	1680
§ 68 Verjährung und Verwirkung .....	
I. Verjährung .....	1681
II. Verwirkung .....	1681
1. Kündigungsbefugnis des Vermieters .....	1681
2. Betriebskostenabrechnung .....	1682
3. Minderung des Mietzinses .....	1682
4. Nachforderung bei Wertsicherungsklauseln .....	1682
13. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 69 Besondere Mietobjekte – Großobjekte, Gaststätten und Arztpraxen .....	
I. Vermietung in Großobjekten .....	1684
1. Mietobjekt in einem Einkaufszentrum .....	1684
2. Mietobjekt in einem Bürohaus (Großobjekt) .....	1713
II. Andere Gewerbeobjekte .....	1721
1. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel) .....	1721
2. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel) als Mischvertrag .....	1737
3. Mietvertrag über eine Arztpraxis .....	1740
§ 70 Maklerrechtliche Probleme .....	
I. Einführung .....	1751
1. Richterrecht .....	1751
2. Provisionsanspruch .....	1752
II. Maklervertrag .....	1752
1. Angebot und Annahme .....	1752
2. Form .....	1752
3. Prozessuale Hinweise .....	1757
4. Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag .....	1758
5. Ende des Maklervertrages .....	1759
III. Maklertätigkeit .....	1760
1. Nachweis .....	1760
2. Vermittlung .....	1761
IV. Hauptvertrag .....	1761
1. Wirksamer Hauptvertrag .....	1761
2. Problemfälle .....	1762

Inhaltsverzeichnis

3. Identität .....	1764
4. Kongruenz .....	1764
V. Kausalität .....	1765
1. Infolge .....	1765
2. Mitursächlichkeit .....	1765
3. Unterbrechung der Kausalität .....	1766
VI. Provision .....	1767
1. Wucher .....	1767
2. Sittenwidrigkeit .....	1767
3. Übliche Provision .....	1768
4. Doppelprovision .....	1768
5. Abwälzung .....	1768
VII. Einreden/Einwendungen .....	1770
1. Verwirkung des Lohnanspruchs .....	1771
2. Reservierungsvereinbarung .....	1772
3. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	1773
4. Verflechtung .....	1774
VIII. Sonstige Ansprüche .....	1775
1. Aufwendungsersatz .....	1775
2. Erfolgsunabhängige Provision .....	1776
 <b>14. Abschnitt. Verfahrensfragen</b>	
<b>§ 71 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummieta</b>	
I. Örtliche Zuständigkeit .....	1777
II. Sachliche Zuständigkeit .....	1777
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO .....	1778
IV. Klage auf künftige Räumung .....	1779
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	1779
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage .....	1780
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen .....	1781
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten .....	1782
IX. Der Urkundenprozess .....	1782
X. Einstweilige Verfügung .....	1783
1. Räumung .....	1783
2. Besitzentzug und Entzug von Versorgungsleistungen .....	1783
<b>§ 72 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung</b>	
I. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs .....	1785
1. Räumungstitel .....	1785
2. Durchführung .....	1785
II. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Gewerberaum .....	1788
1. Allgemeines .....	1788
2. Gewerbliche Grundstücksnutzung .....	1788
<b>§ 73 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis</b>	
I. Allgemeines .....	1790
1. Grundlagen und Beteiligte des Insolvenzverfahrens .....	1791
2. Rechtsstreite .....	1792
II. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz .....	1794
1. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen vor der Insolvenz .....	1794
2. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren .....	1794
3. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	1794
4. Nicht betroffene Vollstreckungsmaßnahmen .....	1795
XXXIX	

Inhaltsverzeichnis

5. Besonderheiten der dinglichen Vollstreckung .....	1795
6. Besondere Vollstreckungsverbote im eröffneten Verfahren .....	1795
III. Fortbestand der Miet- und Pachtverhältnisse .....	1795
IV. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters .....	1796
1. Kündigung wegen Zahlungsverzugs .....	1796
2. Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse .....	1797
3. Insolvenzeröffnung vor Überlassung der Mietsache .....	1797
4. Insolvenzeröffnung nach Überlassung der Mietsache .....	1798
5. Austauschverhältnis .....	1800
V. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Vermieters .....	1801
1. Erfüllungsanspruch .....	1801
2. Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht .....	1802
3. Voraussetzungen über die Miete .....	1802
4. Veräußerung des Mietobjekts .....	1803
§ 74 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren .....	
I. Ausgangslage .....	1804
II. Außergerichtliche Konfliktlösung .....	1805
1. Überblick .....	1805
2. Aktuelle Entwicklung bei der Mediation .....	1806
III. Schiedsverfahren .....	1807
1. Begriffsbestimmung und Abgrenzung .....	1807
2. Schiedsgerichtliches Verfahren .....	1808
3. Schiedsgutachten .....	1808
4. Konsequenzen für das gerichtliche Verfahren .....	1809
IV. Mediation .....	1810
1. Allgemeines .....	1810
2. Mediation im Gewerberaummietrecht .....	1812
VI. Resümee .....	1814
 <b>Teil C. Pacht</b>	
§ 75 Unterschiede zum Mietrecht .....	
I. Die Vertragselemente des Pachtvertrags .....	1815
1. Gegenstand des Pachtvertrags .....	1816
2. Wesentliche Merkmale der Fruchtziehung .....	1816
3. Leistungen des Verpächters zur Ermöglichung der Fruchtziehung .....	1818
4. Die speziellen gesetzlichen Pachtvorschriften .....	1819
5. Schriftform .....	1820
II. Pachtrechtliche Vertragstypen .....	1820
1. Durchlässigkeit zwischen Miet- und Pachtrecht .....	1820
2. Mischverträge .....	1820
3. Die den Hauptpachtvertrag vorbereitenden Verträge .....	1821
III. Voraussetzungen und Grenzen pachtvertraglicher Nutzungsüberlassung .....	1822
1. Zulassungserfordernisse und gesetzliche Nutzungshindernisse .....	1822
2. Öffentlich-rechtliche Auflagen, Gebote und Verbote .....	1822
§ 76 Überlassung von Inventar .....	
1. Inventar als pachtvertragliches Merkmal der Fruchtziehung .....	1824
2. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften zum Inventar .....	1825
3. Veräußerung von Inventar durch den Pächter .....	1827
4. Übernahme und Rückgabe des Inventars .....	1828
5. Inventarkauf .....	1830
6. Inventarleasing .....	1831

Inhaltsverzeichnis

§ 77 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht

I. Landpacht	1833
1. Rechtsgrundlagen	1833
2. Vertragsschluss und Form	1833
3. Genehmigungspflicht nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG)	1835
4. Vertragsinhalt	1837
5. Änderung von Landpachtverträgen	1842
6. Leistungsstörungen	1844
7. Flächenabweichungen	1851
8. Verpächterpfandrecht	1851
9. Beendigung von Landpachtverträgen	1851
10. Fortsetzung des Pachtverhältnisses	1859
11. Rückgabe der Pachtsache	1863
II. Jagdpacht	1865
1. Gesetzliche Grundlage und Inhalt des Jagdpachtrechts	1865
2. Beteiligte am Jagdpachtvertrag	1866
3. Form des Jagdpachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	1868
4. Inhalt des Jagdpachtvertrages	1869
5. Leistungsstörungen	1883
6. Beendigung des Pachtverhältnisses	1885
III. Fischereipacht	1887
1. Gesetzliche Grundlagen und Inhalt des Fischereipachtvertrages	1887
2. Beteiligte des Fischereipachtvertrages	1889
3. Form des Fischereipachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	1890
4. Inhalt des Fischereipachtvertrages	1891
5. Beendigung des Pachtverhältnisses	1894
I. Erscheinungsformen	1895
1. Unternehmens- oder Betriebspacht	1895
2. Teilbetriebspacht	1895
3. Franchising	1895
II. Hauptpflichten	1896
1. Hauptpflichten des Unternehmenspächters	1896
2. Hauptpflichten des Verpächters	1897
III. Laufzeit, Kündigung	1897
IV. Arbeitnehmerschutz, § 613a BGB	1897

Teil D. Leasing

§ 79 Immobilienleasing

I. Einleitung	1899
II. Steuerrechtliche Beurteilung des Immobilienleasings	1900
1. Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	1900
2. Vollamortisationserlass vom 21.3.1972	1901
3. Teilamortisationserlass vom 23.12.1991	1901
4. Spezialleasing	1902
III. Gestaltungsformen beim Immobilienleasing	1903
1. Leistungsumfang	1903
2. Amortisationsmodelle	1904
IV. Verträge im Zusammenhang mit dem Immobilienleasingvertrag	1905
1. Bauvertrag	1905

Inhaltsverzeichnis

2. Optionsrechte .....	1906
3. Objektgesellschaft .....	1906
V. Zivilrechtliche Beurteilung des Immobilienleasingvertrages .....	1907
1. Inhalt des Immobilienleasingvertrages .....	1907
2. Form des Immobilienleasingvertrages .....	1911
Sachverzeichnis .....	1913