

Geschäftsraummiete

Bearbeitet von

Jan Lindner-Figura, Frank Oprée, Prof. Dr. Frank Stellmann, Dr. Reinhard Bartholomäi, Dr. Peter Beyerle, Dr. Michael Eggersberger, Dr. Stefanie Fuerst, Annette Griesbach, Dr. Ira Hörndler, Dr. Jürgen Hübner, Dr. Matthias Kuß, Dr. Bernhard Laas, Dr. Gerd Leutner, Dr. Ekkehard Moeser, Christian Pietz, Wolf-Rüdiger Senk, Dr. Bodo Zöll

4. Auflage 2017. Buch. XLVIII, 1118 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 70356 0

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Lindner-Figura / Oprée / Stellmann (Hrsg.)

Geschäftsraummiete



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Geschäftsraum- miete

Handbuch

Herausgegeben von

Jan Lindner-Figura
Rechtsanwalt und Notar

Frank Oprée
Rechtsanwalt

Prof. Dr. Frank Stellmann
Rechtsanwalt

Bearbeitet von

Dr. Reinhard Bartholomäi †, Rechtsanwalt; *Dr. Peter Beyerle*, Richter am OLG; *Dr. Michael Eggersberger*, Rechtsanwalt; *Dr. Stefanie Fuerst*, Rechtsanwältin; *Annette Griesbach*, Rechtsanwältin; *Dr. Ira Hörndler*, Rechtsanwältin; *Dr. Jürgen Hübner*, Rechtsanwalt; *Dr. Matthias Kuß*, Rechtsanwalt; *Dr. Bernhard Laas*, Rechtsanwalt; *Dr. Gerd Leutner*, Rechtsanwalt; *Jan Lindner-Figura*, Rechtsanwalt und Notar; *Dr. Ekkehard Moeser*, Rechtsanwalt und Notar; *Frank Oprée*, Rechtsanwalt; *Christian Pietz*, Rechtsanwalt und Notar; *Wolf-Rüdiger Senk*, Rechtsanwalt; *Prof. Dr. Frank Stellmann*, Rechtsanwalt; *Dr. Bodo Zöll*, Rechtsanwalt

4., neu bearbeitete Auflage 2017



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Zitiervorschlag:

Autor in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, Kap. ... Rdn. ...

oder

Autor in Geschäftsraummiete, Kap. ... Rdn. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 70356 0

© 2017 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80 801 München

Druck und Bindung: Kösel GmbH & Co. KG
Am Buchweg 1, 87452 Altusried-Krugzell
Satz und Umschlaggestaltung: 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 3. Auflage der Geschäftsraummiete im Jahr 2012 ist der Gesetzgeber nicht untätig geblieben und hat mit dem Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.3.2013 auch die gesetzlichen Vorschriften für Geschäftsräume in Teilen geändert. So wurden insbesondere die Vorschriften über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen neu geregelt und das Minderungsrecht des Mieters bei Maßnahmen, die einer energetischen Modernisierung dienen, eingeschränkt. Naturgemäß haben sich auch die Rechtsprechung und die Wissenschaft in den letzten Jahren weiterentwickelt, beispielhaft sei die weitere Verschärfung der Anforderungen zur wirksamen Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch allgemeine Geschäftsbedingungen genannt. All dies gab Anlass, die Geschäftsraummiete zu überarbeiten und diese 4. Auflage herauszugeben. Rechtsprechung und Literatur sind bis Mitte 2016 berücksichtigt.

Mit Erscheinen der 4. Auflage sind zwei verdiente Autoren ausgeschieden, die in den ersten drei Auflagen zwei Kapitel verantwortlich verfasst hatten. Wir bedanken uns auch im Namen der verbliebenen Mitautoren bei Herrn Franz Tischler und Herrn Dr. Wilhelm Wolf für ihre engagierte Mitarbeit. Die neuen Mitautoren haben die feste Absicht, den bisherigen Standard des Buches zu wahren.

Wir widmen dieses Buch: Franka, Klara, Leo, Leopold, Raphael, Rosalie, Teo und Vivien.

Berlin/München im Herbst/Winter 2016/2017

Jan Lindner-Figura (Hrsg.)
Frank Oprée (Hrsg.)
Prof. Dr. Frank Stellmann (Hrsg.)



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XLI
Kapitel 1. Einleitung (<i>Lindner-Figura/Stellmann</i>)	1
Kapitel 2. Vertragsparteien (<i>Kuß/Leutner</i>)	23
Kapitel 3. Anbahnungsverhältnisse (<i>Stellmann</i>)	107
Kapitel 4. Culpa in contrahendo (<i>Stellmann</i>)	131
Kapitel 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages (<i>Lindner-Figura</i>)	145
Kapitel 6. Form des Mietvertrages (<i>Lindner-Figura</i>)	185
Kapitel 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen (<i>Lindner-Figura</i>)	231
Kapitel 8. Störung der Geschäftsgrundlage (<i>Zöll</i>)	293
Kapitel 9. Vertragsdauer (<i>Zöll</i>)	313
Kapitel 10. Die Miete (<i>Bartholomäi/Stellmann</i>)	327
Kapitel 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten (<i>Beyerle</i>)	379
Kapitel 12. Sicherung des Vermieters (<i>Moeser</i>)	455
Kapitel 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchs- überlassung und Gebrauchsgewährung (<i>Hübner</i>)	511
Kapitel 14. Ansprüche und Rechte des Mieters im Rahmen der Gebrauchs- überlassung und Gebrauchsgewährung (<i>Hübner/Griesbach/Fuerst</i>)	575
Kapitel 15. Beendigung des Mietverhältnisses (<i>Oprée</i>)	723
Kapitel 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses (<i>Pietz/Oprée</i>)	773
Kapitel 17. Verjährung und Verwirkung (<i>Fuerst</i>)	851
Kapitel 18. Die Untermiete (<i>Stellmann</i>)	885
Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume (<i>Hörndler</i>)	907
Kapitel 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz (<i>Hörndler</i>)	929
Kapitel 21. Dingliche Sicherung des Mieters (<i>Oprée</i>)	965
Kapitel 22. Versicherungsfragen im Mietrecht (<i>Senk</i>)	981
Kapitel 23. Spezialimmobilien (<i>Eggersberger/Laas</i>)	1013
Sachregister	1071



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XLI

Kapitel 1. Einleitung

A. Geschäftsraummiete	1
I. Vorbemerkung	1
II. Begriff der „Geschäftsraummiete“	2
B. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	4
I. Allgemeines	4
1. Einführung in die Abgrenzungsproblematik	4
2. Maßgeblicher Abgrenzungszeitpunkt	4
II. Abgrenzung zu einzelnen Schuldverhältnissen	5
1. Abgrenzung zur Pacht	5
2. Abgrenzung zur Leihe	7
3. Abgrenzung zum Werkvertrag	10
4. Abgrenzung zur Verwahrung	10
5. Abgrenzung zum Leasing	11
C. Mischverträge	11
I. Allgemeines	11
II. Gleichwertige Vertragstypen	12
III. Untergeordnete Vertragstypen	12
D. Abgrenzung Geschäftsraum- und Wohnraummiete	13
I. Abgrenzungsrelevanz	13
II. Abgrenzungskriterien	14
III. Mischmietverhältnisse	16
1. Allgemeines	16
2. Abgrenzungskriterien	18
3. Beweislast	20
E. Vermietung von Betriebsvorrichtungen	21

Kapitel 2. Vertragsparteien

A. Vorbemerkung	24
B. Vertragsparteien bei Vertragsabschluss	25
I. Einführung	25
II. Natürliche Personen	27
1. Rechtsfähigkeit/Geschäftsfähigkeit	27
2. Stellvertretung	28
3. Betreuung	32
4. Parteien kraft Amtes	32
5. Einzelkaufleute	32
6. Gewerbliche Weitervermietung	33
III. Personenmehrheiten/-gesellschaften	34
1. Ehegatten/Lebensgemeinschaften	36
2. Gesamthandsgemeinschaften	37

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

3. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten	47
4. Bruchteilsgemeinschaften	48
IV. Juristische Personen	49
C. Wechsel der Vertragsparteien	53
I. Veräußerung der Mietsache („Kauf bricht nicht Miete“)	54
1. Anwendungsbereich	55
2. Übergang von Rechten und Pflichten	59
3. Maßgeblicher Zeitpunkt	63
4. Konsequenzen für die Zahlungen der Miete	64
5. Übertragung von Rechten vor Eigentumsübergang	65
6. Beendigung vor Eigentumsübergang	65
7. Vertragliche Regelungen	66
8. Auswirkungen der Veräußerung der Mietsache im Einzelnen	67
II. Gewerbliche Weitervermietung	77
III. Umwandlung	78
1. Umwandlungstatbestände nach dem UmwG	78
2. Umwandlungstatbestände außerhalb des UmwG	79
3. Umwandlung GbR in OHG/KG	80
4. Folgen der Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz	81
5. Rechte der Mietvertragsparteien nach dem UmwG	83
6. Regelungsmöglichkeiten bei Vertragsabschluss	85
IV. Gründungsgesellschaften	87
1. Vor-GmbH	88
2. OHG i. Gr./Vorverein	90
3. KG i. Gr.	90
4. Kommunalen Zweckverband	90
5. Exkurs: Vorgründungsgesellschaften	91
V. Gesellschafterwechsel	92
1. Außen-GbR/OHG/KG	92
2. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten	94
3. Juristische Personen	95
VI. Tod einer Partei	95
1. Gesamtrechtsnachfolge	96
2. Anteilsübertragung	96
3. Tod eines Kaufmanns	97
4. Tod eines GbR-Gesellschafters	97
5. Tod eines Miterben	97
6. Tod des Nießbrauchsberechtigten	98
VII. Löschung einer eingetragenen Gesellschaft	98
VIII. Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft	100
1. Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns	100
2. Parteiwechsel durch Vertrag	103
3. Parteiwechsel durch Vertragsübernahmeklausel	105
4. Keine Rechtsnachfolge: Weiterführung unter altem Namen	106
Kapitel 3. Anbahnungsverhältnisse	
A. Vorbemerkung	107
B. Mietvorvertrag	108
I. Praktisches Bedürfnis	108
II. Rechtsnatur	108
1. Kriterium des Rechtsbindungswillens	109
2. Beweislage	109
III. Notwendiger Inhalt	110
1. Bestimmbarkeit	110

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

2. Mindestanforderungen	110
IV. Form	112
V. Rechtsfolge	113
1. Hinwirkungspflicht	113
2. Schutzpflichten	114
3. Möglichkeiten zur Lösung vom Mietvorvertrag	114
4. Abtretung	114
VI. Prozessuales	115
1. Klageverfahren	115
2. Vollstreckung	115
C. Letter of Intent	116
I. Herkunft und Bedeutung	116
II. Typologie	116
1. Verhandlungsprotokoll	116
2. Bloße Absichtserklärung ohne rechtliche Wirkung	116
3. Absichtserklärung mit partieller Wirkung	116
4. Schaffung eines Vertrauenstatbestandes (culpa in contrahendo)	117
5. Verpflichtende Vereinbarung der essentialia negotii	117
D. Vormietrecht	117
I. Rechtsnatur	117
II. Inhalt	118
1. Der Vormietfall	119
2. Mitteilungspflicht	120
3. Ausübung durch Berechtigten	120
4. Verzicht auf Vormietrecht	121
III. Form	121
1. Form der Vereinbarung	121
2. Form der Ausübungserklärung	121
IV. Rechtsfolge der Ausübung	121
1. Doppelvermietung	121
2. Bindung an mietvertragstypische Vereinbarungen	122
3. Fehlende Flächenidentität bei Doppelvermietung	123
4. Bindung des Erwerbers an die Vormietvereinbarung	123
5. Personengebundenheit des Vormietrechts	124
E. Anmietrecht	124
I. Rechtsnatur	124
II. Form	125
III. Bindung des Erwerbers an die Anmietvereinbarung	125
F. Anbietungsverpflichtung	125
I. Rechtsnatur	125
II. Form	126
III. Bindung des Erwerbers an die Anbietungsvereinbarung	126
G. Anbahnungen im Rahmen des AGG	126
I. Einzelne Benachteiligungsverbote	126
II. Adressat des Benachteiligungsverbots	127
III. Rechtsfolgen	128
IV. Fristen	129

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 4. Culpa in contrahendo

A. Einführung in die Problemlage	131
B. Rechtsgrundlagen	131
I. Gesetzliche Regelung	131
II. Haftungsgrund	132
III. Abgrenzungsfragen	132
1. Abgrenzung zu mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften	132
2. Abgrenzung zum Deliktsrecht und zur Anfechtung	132
C. Relevante Fallgruppen	133
I. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	133
II. Verletzung von Aufklärungspflichten	133
1. Keine Aufklärungspflicht	134
2. Aufklärungspflicht	135
3. Beantwortung von Fragen	136
III. Abbruch der Vertragsverhandlungen	136
1. Setzen des Vertrauenstatbestandes	137
2. Triftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen	138
D. Anspruchsverpflichteter	139
E. Umfang des Schadensersatzes	140
F. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung	141
G. Beweislast	142
H. Verjährung	142
I. Prozessuales	143

Kapitel 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages

A. Abschluss des Mietvertrages	145
I. Allgemeines	145
II. Antrag und Annahme	146
1. Antrag	146
2. Annahme	148
III. Wesentlicher Inhalt des Mietvertrages	156
IV. Dissens	157
1. Offener Dissens	157
2. Versteckter Dissens	159
3. Schadensersatz bei Dissens	160
4. Beweislast	160
B. Unwirksamkeit des Mietvertrages	161
I. Allgemeines	161
II. Gründe für die Unwirksamkeit des Mietvertrages	161
1. Mangelnde Geschäftsfähigkeit	161
2. Bewusste Willensmängel	163
3. Gesetzliche Verbote	165
4. Sittenwidrigkeit	167
5. Mietwucher	169
6. Anfechtung	169
7. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften	179
III. Teilunwirksamkeit	179
IV. Bestätigung des unwirksamen oder anfechtbaren Mietvertrages	179

Inhaltsverzeichnis Inhalt

C. Auslegung von Mietverträgen	180
I. Allgemeines	180
II. Auslegungsverfahren	181
III. Ergänzende Vertragsauslegung	182
IV. Auslegung von Formularmietverträgen	184

Kapitel 6. Form des Mietvertrages

A. Vorbemerkung	185
B. Gesetzliche Schriftform	186
I. Allgemeines	186
II. Anwendungsbereich des § 550 BGB	188
1. Mietverträge	188
2. Abschluss für längere Zeit als ein Jahr	190
III. Anforderungen an die Schriftform	190
1. Allgemeines	190
2. Schriftliche Mietvertragsurkunde	191
3. Umfang des Schriftformerfordernisses	191
4. Einheitlichkeit der Urkunde	199
5. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags	204
6. Unterzeichnung der Mietvertragsurkunde	209
7. Ersetzung der Schriftform	213
IV. Folgen eines Formmangels	213
1. Abschluss auf unbestimmte Zeit	213
2. Kündbarkeit des Mietvertrags	214
3. Treuwidrigkeit der Berufung auf den Formmangel	215
4. Anspruch auf Herbeiführung der Schriftform	217
V. Heilung des Formmangels	218
VI. Beweislast	219
C. Elektronische Form	220
D. Vereinbarte Form	223
E. Notarielle Beurkundung	225
I. Allgemeines	225
II. Folgen eines Formmangels	227
III. Heilung eines Formmangels	229

Kapitel 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen

A. Bedeutung für die Geschäftsraummiete	231
B. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	232
I. Sachlicher Anwendungsbereich und Begriff der AGB	233
1. Vertragsbedingungen	233
2. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	234
3. „Stellen“ der Vertragsbedingungen	237
4. Individualvereinbarungen	239
5. Beweislast	242
II. Persönlicher Anwendungsbereich	244
III. Zeitlicher Anwendungsbereich	246
C. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge	247
I. Einbeziehungsvereinbarung	247
II. Überraschende Klauseln	250

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

D. Vorrang von Individualabreden	256
E. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln	258
F. Unklarheitenregel	260
G. Inhaltskontrolle von AGB	263
I. Allgemeines	263
II. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit	265
III. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit	265
IV. Generalklausel	265
1. Bedeutung	265
2. Unangemessene Benachteiligung	266
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung	270
4. Vertragszweckgefährdende Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten	272
5. Transparenzgebot	273
V. Schranken der Inhaltskontrolle	276
VI. Zusammenstellung und Beurteilung einzelner AGB	278
1. Allgemeiner Hinweis	278
2. Gerichtsstandsvereinbarungen	278
3. Kostentragungsklauseln	278
4. Rechtswahlklauseln	279
5. Salvatorische Klauseln	279
6. Schiedsklauseln und Schiedsgutachtenklauseln	281
7. Schriftformklauseln	283
8. Vollmachtsklauseln	283
9. Vollständigkeitsklauseln	285
H. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB	285
I. Wirksamkeit und Fortbestand des Mietvertrags	285
II. Gesetzliche Vorschriften und ergänzende Vertragsauslegung	286
III. Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer Klauseln	288
IV. Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags	289
V. Schadensersatzpflicht des Verwenders	290
VI. Unterlassungsanspruch	291

Kapitel 8. Störung der Geschäftsgrundlage

A. Allgemeines	293
I. Ausgangslage	293
II. Begriff der Geschäftsgrundlage	294
B. Anwendungsbereich	295
C. Verhältnis zu anderen gesetzlichen Vorschriften	296
I. Kündigung von Dauerschuldverhältnissen	296
II. Gewährleistungsrecht	297
1. Mängelhaftung	297
2. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	297
III. Nichteintritt des mit der Leistung bezweckten Erfolgs	297
IV. Auflösung einer Gesellschaft	298
D. Voraussetzungen des § 313 BGB	298
I. Überblick	298
II. Unvorhersehbare schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Vertrags	298
III. Risikoverteilung	299
IV. Unzumutbarkeit	300

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

E. Fallgruppen	300
I. Enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters	300
1. Grundsatz: Mieter trägt Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko	300
2. Erkennbarkeit der Vorstellungen des Mieters	301
3. Existenzgefährdung des Mieters	301
4. Einflussnahme des Vermieters auf den Gebrauch der Mietsache	301
5. Vertragliche Risikoübernahme durch den Vermieter	301
6. Umsatzabhängige Miete	302
7. „Gemeinsame“ Erwartungen von Mieter und Vermieter	303
8. Änderung des Geschäftsumfeldes der Mietsache	303
9. Zusammenfassung und Hinweise für die Vertragsgestaltung	304
II. Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete	304
1. Allgemeines	304
2. Abweichung infolge Marktentwicklung	305
3. Abweichungen infolge Inflation	306
III. Störungen bei der Realisierung von Projektentwicklungen	307
F. Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage	309
I. Anpassung des Vertrages	309
II. Auflösung des Vertrages	310
III. Prozessuales	310

Kapitel 9. Vertragsdauer

A. Vertragsdauer	313
I. Zur Terminologie	313
II. Vertragsfreiheit und gesetzliche Grenzen	313
III. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	314
1. Beginn der Vertragsdauer	314
2. Ende der Vertragsdauer	315
3. Langjährige Vertragsdauer	316
B. Änderung der Vertragsdauer	316
I. Allgemeines	316
II. Verlängerungsklauseln	316
III. Optionsklauseln	318
IV. Kündigungsverzichtsklauseln	319
V. Abschlussoptionen	320
VI. Einvernehmliche Änderung der Vertragsdauer	320
C. Vertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	321
D. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages (§ 545 BGB)	322
I. Normzweck	322
II. Anwendungsbereich	323
III. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	324
IV. Widerspruch	325
V. Rechtsfolgen der Fortsetzung des Gebrauchs	326
VI. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	326

Kapitel 10. Die Miete

A. Begriffsbestimmungen	328
I. Grundmiete	328
II. Festmiete	328
III. Umsatzmiete	329

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

IV. Inklusivmiete/Teilinklusivmiete	329
1. Inklusivmiete	329
2. Teilinklusivmiete	329
V. Brutto-/Netto-Kalt-/Warmmiete	330
1. Brutto-Kaltmiete	330
2. Netto-Kaltmiete	330
3. Brutto-Warmmiete	330
4. Netto-Warmmiete	330
VI. Staffelmiete	330
VII. Effektivmiete	330
VIII. Nominalmiete	331
IX. Investitionsmiete	331
X. Ortsübliche Vergleichsmiete	331
XI. Marktmiete	331
XII. Mietertrag	331
XIII. Triple-Net-Miete	332
XIV. Double-Net-Miete	332
XV. Indexmiete	332
XVI. Mietzins	332
B. Vereinbarung der Miethöhe	333
I. Die Gegenleistung des Mieters	333
1. Entgeltlichkeit	333
2. Grenzen der Miethöhe	335
3. Bestimmbarkeit der Miete	338
II. Umsatzmiete	339
1. Zulässigkeit	339
2. Mindestmiete	340
3. Umsatzdefinition	340
4. Abrechnung und Kontrolle	341
III. Miete und Umsatzsteuer	342
1. Umsatzsteuerbefreiung als Grundsatz	342
2. Option zur Steuerpflicht	343
3. Voraussetzung für die Option	344
4. Vorsteuerausgleich bei gemischt genutzten Immobilien	347
C. Änderung der Miethöhe	348
I. Staffelmiete	348
II. Wertsicherungsklauseln	350
III. Spannungsklauseln	356
IV. Leistungsvorbehalt	357
V. Kostenelementeklauseln	359
VI. Umsatzklauseln	359
VII. Schiedsgutachten	359
D. Sonderzahlungen des Mieters	361
I. Mieterdarlehen	361
1. Begriff und Zulässigkeit	361
2. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	362
3. Eigentumswechsel	363
4. Rückzahlung des Mieterdarlehens	363
II. Mietvorauszahlungen	363
1. Begriff und Zulässigkeit	363
2. Auswirkungen auf Mietlaufzeit	364

Inhaltsverzeichnis	Inhalt
III. Abstandsvereinbarung/Ablösevereinbarung	365
1. Abstandsvereinbarungen	365
2. Ablösevereinbarungen	365
3. Vertragsabschlussgebühr	365
IV. Untermietzuschlag	366
V. Baukostenzuschüsse	366
1. Verlorener Baukostenzuschuss	366
2. Anrechenbarer Baukostenzuschuss	367
E. Fälligkeit	370
F. Erfüllung	371
I. Erfüllungsort	371
II. Zahlungsweise	371
III. Tilgungsbestimmung	371
G. Aufrechnung und Zurückbehaltung	372
I. Aufrechnung	372
II. Zurückbehaltung	374
H. Verjährung	375
I. Gesetzliche Grundlagen	375
1. Begriff der Verjährung	375
2. Verjährung als Einrede	375
3. Verzicht auf die Verjährungseinrede	376
4. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen	376
5. Aufrechnung und Zurückbehaltung mit verjährten Ansprüchen	376
6. Rücktritt	376
7. Dreijährige Verjährungsfrist	376
8. Fristberechnung	377
9. Hemmung	377
10. Neubeginn der Verjährung	378
II. Übergangsvorschriften	378

Kapitel 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten

A. Einleitung	381
B. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	381
I. Nebenkosten	381
II. Betriebskosten	381
1. Definition	381
2. Kosten des Eigentümers	382
3. Kosten des Grundstücks oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs	382
4. Laufend entstehende Kosten	382
5. Gebot der Wirtschaftlichkeit	382
6. Eigenleistungen des Vermieters	384
III. Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Kosten	385
1. Verwaltungskosten	385
2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	387
C. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	389
I. Grundsatz	389
II. Mietstruktur	389
1. Inklusivmiete	389
2. Bruttokaltmiete	389
3. Teilinklusivmiete	390
4. Nettomiete	390

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

III. Vereinbarung der Umlage von Nebenkosten	390
1. Bestimmtheitsgrundsatz	390
2. Regelung im Vertrag	391
3. Unwirksame Abwälzung	394
4. Änderung der vereinbarten Mietstruktur	395
5. Neu hinzukommende Nebenkosten	397
6. Umsatzsteuer	397
IV. Vorauszahlung oder Pauschale	398
1. Regelung im Vertrag	398
2. Überhöhte Vorauszahlungen	399
3. Zu niedrige Vorauszahlungen	399
D. Die Nebenkosten im Einzelnen	401
I. Betriebskosten nach der BetrKV	401
II. Sonstige Nebenkosten	414
E. Die Nebenkostenabrechnung	414
I. Inhalt und Form der Nebenkostenabrechnung	414
1. Geordnete Aufstellung der Gesamtkosten	415
2. Angabe und Erläuterung des Verteilungsmaßstabs	418
3. Berechnung der Einzelkosten des Mieters	422
4. Abzug der Vorauszahlungen	422
5. Form der Abrechnung	423
6. Adressat der Abrechnung	423
II. Einzelfragen der Abrechnung	424
1. Abrechnungszeitraum	424
2. Abrechnungsfrist	424
3. Einwendungsfrist	425
4. Erstellung der Abrechnung und Ausgleich des Saldos	425
5. Unterbleibende Abrechnung	427
6. Belegeinsicht	429
7. Fälligkeit und Durchsetzbarkeit	431
8. Verjährung	432
9. Verwirkung	432
10. Fehlerhafte Abrechnung	433
11. Gemischt genutzte Objekte	436
12. Leerstand	438
13. Zurückbehaltung der Kautions bis zur Nebenkostenabrechnung	439
14. Mieterwechsel	439
15. Vermieterwechsel	440
16. Zwangsverwaltung	441
17. Insolvenz	441
18. Umsatzsteuer	442
19. Sonderfall: WEG	442
20. Urkundenprozess	443
F. Ausgewählte Fragen der HeizKV	443
I. Anwendungsbereich	443
1. Grundsatz	443
2. Ausnahmen	444
II. Vorrang der HeizKV	444
1. Grundsatz	444
2. Ausnahmen	445
3. Anpassung des Vertrags	445
III. Verbrauchserfassung	446
IV. Besonderheiten bei der Abrechnung	447
1. Angabe der Gesamtkosten	447
2. Verteilungsmaßstab	448

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

3. Nutzerwechsel und Zwischenablesung	449
4. Kürzungsrecht	451
G. Anpassung der Nebenkostenzahlungen	451
I. Vorauszahlungen	451
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	451
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen	452
II. Pauschale	452
III. Inklusivmiete	453
 Kapitel 12. Sicherung des Vermieters	
A. Ausgangslage: Das Sicherungsinteresse des Vermieters	456
B. Der rechtliche Rahmen der Sicherungsabrede	457
I. Das Sicherheiteninstrumentarium	457
1. Sicherungen des Vermieters durch Gestaltung des Mietvertrags	457
2. Mögliche Sicherheiten des Vermieters (Überblick)	459
3. Sicherungsabrede als Rechtsgrund für Sicherungsleistung	461
II. Ausgestaltung der Sicherungsabrede	461
1. Treuhandverhältnis	461
2. Art der Sicherheit	462
3. Höhe der Sicherheit	463
4. Zu sichernde Ansprüche	465
5. Fälligkeit der Sicherheitsleistung	467
6. Form der Sicherungsabrede	469
7. Inanspruchnahme der Sicherheit (Verwertung)	469
8. Auffüllung und Erhöhung/Änderung der Sicherheitsleistung während der Laufzeit des Mietvertrages	470
9. Verfallklauseln	471
10. Abrechnung und Rückgabe des Sicherungsmittels	471
C. Besonderheiten einzelner Sicherheiten	474
I. Die Barkaution	474
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag und Übergabe	474
2. Die Ausgestaltung der Barkaution	474
II. Das Sparbuch	477
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag	477
2. Ausgestaltung der Sicherheit bei Sparbüchern	478
III. Die Bürgschaft	479
1. Schaffung des Rechtsgrundes im Mietvertrag und die Stellung (Übergabe) der Bürgschaftserklärung	479
2. Die Ausgestaltung der Bürgschaft	482
3. Verstärkung der Bürgschaft durch ein selbständiges Schuldversprechen und Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Bürgen	489
IV. Sonstige Sicherheiten	491
1. Verpfändung von Wertpapierdepots	491
2. Patronatserklärungen	491
3. Garantien	494
4. Schuldbeitritt	496
5. Ergebnisabführungs- und Verlustübernahmeverträge	498
6. Selbständiges Schuldversprechen und Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Mieters	500
D. Wechsel der Vertragsparteien und Sicherungsmittel	500
I. Veräußerung des Grundstückes (§ 566 BGB)	500
1. Rechte und Pflichten des Erwerbers gegenüber dem Mieter und dem Veräußerer	500
2. Rechte und Pflichten des Veräußerers gegenüber dem Mieter	502

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

II. Rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrages	503
III. Gesetzlicher Übergang des Mietvertrages infolge Verschmelzung	504
E. Gesetzliches Vermieterpfandrecht	505
I. Entstehung des gesetzlichen Vermieterpfandrechts	505
II. Konkurrenzen	507
III. Erlöschen des Vermieterpfandrechts	508
IV. Vertragliche Ergänzungen zum Vermieterpfandrecht	510
 Kapitel 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	
A. Die Hauptleistungspflicht des Mieters: Zahlung der Miete	512
I. Zahlung der Miete	512
II. Höhe der Miete	512
III. Leistungsart	513
IV. Fälligkeit	513
B. Die Rückgabe der Mietsache	513
I. Allgemeines	513
II. Besitzaufgabe des Mieters	514
III. Besitzverschaffung an den Vermieter	515
IV. Beseitigungspflicht des Mieters	516
V. Keine Teilrückgabe	517
VI. Selbständiger Herausgabeanspruch gegen Nichtmieter	518
C. Der vertragsgemäße Gebrauch	520
I. Die Risikotragung	520
II. Die Beweislastverteilung	520
III. Die Vertragsgestaltung	521
IV. Konkretisierungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	521
V. Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen	523
1. Individualvertragliche Vereinbarungen	523
2. Formularvertragliche Vereinbarungen	523
VI. Pflichtenübertragung auf den Mieter	525
1. Verschärfung der Mieterhaftung	525
2. Erweiterte Zurechnung	526
VII. Die gesetzliche Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs: Die Gebrauchsüberlassung an Dritte	527
VIII. Einzelfälle aus der Rechtsprechung	528
1. Zur Art der Nutzung	528
2. Grenzen der Intensität der Nutzung	530
3. Das Unterlassen einer Nutzung	532
IX. Übersicht über die Rechtsfolgen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs	532
D. Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten	533
I. Die Obhutspflichten	533
1. Die allgemeine Obhutspflicht	533
2. Die gesetzliche Obhutspflicht zur Anzeige gemäß § 536c BGB	536
II. Die Verkehrssicherungspflichten	541
1. Übertragung auf den Mieter	541
2. Maßstab der zu beachtenden Sorgfalt	543
E. Die Betriebspflicht	543
I. Allgemeines	543

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

II. Die Entstehung der Betriebspflicht	544
III. Die Wirksamkeit und die Absicherung von Betriebspflichtvereinbarungen in Formularverträgen	545
IV. Wegfall der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage?	546
V. Die prozessuale Durchsetzung der Betriebspflicht	548
1. Das Verfahren der einstweiligen Verfügung	548
2. Die Zwangsvollstreckung	549
VI. Übersicht über die Rechtsfolgen der Nichterfüllung der Betriebspflicht	549
F. Die Duldungspflichten des Mieters	550
I. Erhaltungsmaßnahmen	550
II. Modernisierungsmaßnahmen	552
1. Abwägungsgebot	552
2. Pflicht zur Ankündigung	552
3. Abdingbarkeit	553
III. Sonstige Besichtigungsrechte des Vermieters	553
IV. Prozessuales	554
V. Übersicht über die Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Duldungspflicht	555
G. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	555
I. Regelungsgegenstand	555
1. Instandhaltung	556
2. Instandsetzung	556
3. Schönheitsreparaturen	556
II. Übertragung auf den Mieter	557
1. Instandhaltungsarbeiten	557
2. Instandsetzungsarbeiten	558
3. Schönheitsreparaturen	559
III. Fälligkeit der Leistung	564
IV. Anspruchsdurchsetzung während des Mietverhältnisses	564
H. Folgen der Pflichtverletzung: Ansprüche und Rechte des Vermieters	565
I. Allgemeines	565
II. Die Unmöglichkeit der Leistung	565
1. Die Unfähigkeit zur Entrichtung der Miete	565
2. Schicksal der Gegenleistungspflicht des Vermieters	566
III. Leistungsverzug	566
1. Voraussetzungen des Schuldnerverzuges	566
2. Der Verspätungsschaden (§ 286 BGB)	567
3. Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages	567
4. Schadensersatz statt der Leistung	568
5. Entgangener Gewinn	568
6. Die Vorteilsausgleichung	569
7. Rücktritt und Kündigung	569
IV. Der Annahmeverzug	569
1. Eintritt des Annahmeverzuges	570
2. Fortbestand des Zahlungsanspruchs des Vermieters	570
3. Gefahrtragung des Mieters	570
V. Die allgemeine Pflichtverletzung des Mieters	571
VI. Vertragsstrafe	572

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 14. Ansprüche und Rechte des Mieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung

A. Einleitung	577
B. Der Mietzweck	577
I. Begriff	577
II. Praktische Bedeutung	578
III. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache	579
1. Rechtliche Anforderungen an die Mietsache	579
2. Tatsächliche Anforderungen an die Mietsache	582
IV. Die Beschreibung des vertragsgemäßen Gebrauchs	584
1. Vorbemerkung	584
2. Die Beschreibung des Mietzwecks	585
3. Vertragliche Beschränkungen des Mietzwecks im Einzelhandel	587
V. Der Wechsel/die Erweiterung des vertragsgemäßen Gebrauchs	588
1. Voraussetzungen	588
2. Zulässige Änderungen/Erweiterungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	589
3. Unzulässige Änderungen/Erweiterungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	590
VI. Die Überlassung des vertragsgemäßen Gebrauchs an Dritte	592
1. Untervermietung	592
2. Sonstige Gebrauchsüberlassung	593
VII. Das Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage	593
1. Das Verwendungsrisiko	593
2. Störung der Geschäftsgrundlage	594
C. Überlassung (Übergabe) der Mietsache	595
I. Inhalt der Überlassungspflicht	595
1. Gesetzliche und vertragliche Grundlagen	595
2. Die Überlassung der Schlüssel	596
3. Übergabe und Mietbeginn	597
4. Räumliche Grenzen der Überlassungspflicht	599
5. Teilleistungen	600
II. Der Übergabetermin	601
1. Die Bedeutung des Übergabetermins	601
2. Vereinbarung von Haftungsbeschränkungen wegen verspäteter Übergabe	601
III. Verletzung der Überlassungspflicht und deren Rechtsfolgen	603
1. Anfängliche Unmöglichkeit	603
2. Anfängliches Unvermögen	605
3. Nachträgliche Unmöglichkeit/Unvermögen	605
4. Verzug	606
5. Erfüllungsverweigerung	607
IV. Übergabezustand	607
1. Vertragsgemäßer Gebrauch	607
2. Bedeutung des Übergabeprotokolls	609
D. Besitz und Bestandsschutz	610
I. Recht auf ungestörten Mietgebrauch	610
1. Einzelpflichten des Vermieters	610
2. Grenzen des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch	611
II. Rechte und Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts zum ungestörten Mietgebrauch	613
1. Erfüllungsanspruch auf Störungsabwehr	613
2. Besitzschutzrechte des Mieters gemäß §§ 859 ff. BGB	614
3. Schadensersatz – Ausgleichsanspruch	614
III. Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch	614

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

IV. Sonderproblem: Zulässigkeit der einstweiligen Verfügung bei Doppelvermietung	615
E. Konkurrenzschutz	616
I. Grundlagen	616
1. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts	616
2. Der Kern des Konkurrenzschutzgedankens	618
II. Die Ausgestaltung des Konkurrenzschutzgedankens	620
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	620
2. Keine Konkurrenzschutzverpflichtung aufgrund Duldung - Verwirkung des Konkurrenzschutzes	621
3. Konkurrenzschutz bei Vereinbarung eines inhaltsleeren Mietzwecks – die Priorität der früheren Nutzung	621
III. Örtliche und personelle Reichweite des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes ..	623
1. Örtliche Reichweite	623
2. Personelle Reichweite	626
IV. Konkurrenzschutz im Lichte des Wettbewerbs- und Kartellrechts	627
1. Wettbewerbsrecht	627
2. Kartellrecht	627
V. Konkurrenzschutz im Einzelhandel	630
1. Grundlagen des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes im Einzelhandel	630
2. Haupt- und Nebenartikel	630
3. Fachgeschäft vs Supermarkt/Warenhaus vs Discounter	631
4. Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum und in der Haupteinkaufsstraße	632
5. Einzelfälle	634
VI. Konkurrenzschutz in der Gastronomie	636
VII. Konkurrenzschutz bei medizinischen Berufen	637
1. Grundlagen	637
2. Einzelfälle	638
3. Wettbewerbs- und Standesrecht	639
VIII. Konkurrenzschutz bei juristischen Berufen	639
1. Grundlagen	639
2. Einzelfälle	640
IX. Konkurrenzschutz bei sonstigen Gewerbetreibenden	641
1. Grundlagen	641
2. Einzelfälle	641
X. Vertraglich gestalteter Konkurrenzschutz	643
1. Vorbemerkungen	643
2. Schlichte Konkurrenzschutzklauseln	643
3. Produktbezogene Konkurrenzschutzklauseln	644
4. Branchenbezogene Konkurrenzschutzklauseln	645
5. Unternehmens-/namensbezogene Konkurrenzschutzklauseln	645
6. Konkurrenzschutzklauseln zur räumlichen Separierung/Erweiterung	646
XI. Ausschluss des Konkurrenzschutzes	647
1. Schlichter Ausschluss des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	647
2. Ausschluss der Konkurrenzschutzverpflichtung kombiniert mit einer Betriebspflicht und ggf. einer Sortimentsbindung	647
3. Wettbewerbsbeschränkungen	648
XII. Die Durchsetzung des Konkurrenzschutzes	649
1. Durchsetzung von Vermieteransprüchen	649
2. Durchsetzung von Mieteransprüchen	649
3. Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht	651
4. Schadensersatz und Kündigung	652
5. Kein direkter Anspruch gegen den konkurrierenden Mitmieter	652
F. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs	653
I. Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht	653

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

II. Einzelpflichten im Rahmen der Erhaltungspflicht	655
1. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen	655
2. Versorgungsleistungen	657
3. Verkehrssicherungspflichten	659
4. Sonderfall: Der Energieausweis	661
III. Rechtsfolgen der Verletzung der Erhaltungspflicht	663
IV. Wegfall der Erhaltungspflicht	663
G. Gewährleistungsansprüche des Mieters	664
I. Verhältnis zu anderen Rechtsbehelfen	664
1. Unmöglichkeit	664
2. Anfechtung	665
3. Geschäftsgrundlage	666
4. Culpa in Contrahendo	667
5. Pflichtverletzungen	667
II. Der Sachmangel der Mietsache	667
1. Überblick/Begriff des Mangels	667
2. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt	669
3. Sachmängel	670
III. Zugesicherte Eigenschaften	690
1. Zusicherung	690
2. Eigenschaften der Mietsache	691
3. Beispiele	691
IV. Rechtsmängel	693
1. Begriff des Rechtsmangels	693
2. Rechte Dritter	693
V. Rechtsfolgen	695
1. Erfüllungsanspruch/Zurückbehaltungsrecht	695
2. Minderung der Miete	696
3. Schadensersatz	700
4. Ersatzvornahme/Aufwendungsersatz	708
5. Kündigung	710
6. Verhältnis der Rechte zueinander	713
VI. Ausschluss der Gewährleistungsrechte	713
1. Gesetzliche Haftungsausschlüsse	713
2. Vertragliche Haftungsausschlüsse	719
VII. Prozessuales	720
1. Gerichtsverfahren	720
2. Beweislast	720
 Kapitel 15. Beendigung des Mietverhältnisses	
A. Einleitung	724
B. Zeitablauf, auflösende Bedingung	724
I. Beendigung durch Zeitablauf	724
II. Eintritt der auflösenden Bedingung	725
C. Rücktritt	726
I. Gesetzliche Rücktrittsrechte	726
II. Vertragliche Rücktrittsrechte	727
D. Kündigung	727
I. Allgemeine Grundsätze	727
1. Wesen der Kündigung	727
2. Form	728
3. Inhalt der Kündigungserklärung	728

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

4. Teilkündigung	731
5. Zugang	732
6. Kündigung durch Stellvertreter	734
7. Kündigung bei Personenmehrheiten	735
8. „Rücknahme“ der Kündigung	736
9. Umdeutung der Kündigung	736
II. Ordentliche Kündigung	737
1. Gesetzliche Regelung	737
2. Kündigungsfrist	738
3. Schranken des Kündigungsrechts	739
4. Abdingbarkeit	739
III. Sonderkündigungsrechte	741
1. Allgemeines	741
2. Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	741
3. Tod des Mieters (§ 580 BGB)	742
4. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	744
5. Modernisierung und Verbesserung der Mietsache (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB)	747
6. Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB)	748
7. Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 1 ErbbauRG)	749
8. Eintritt der Nacherbfolge (§ 2135 BGB)	749
9. Insolvenz (§ 109 Abs. 1 Satz 1 InsO) und Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	749
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung	750
1. Grundlagen	750
2. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	755
3. Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB)	758
4. Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	760
5. Vertragsverletzung des Mieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	764
6. Störung des Hausfriedens (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB)	766
7. Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB)	767
8. Wichtiger Grund (§ 242 BGB)	768
E. Aufhebungsvertrag	769
F. Aufhebung durch Verwaltungsakt	771
 Kapitel 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
A. Rückgabe der Mietsache	774
I. Zeitpunkt	775
1. Rückgabedatum	775
2. Vorzeitige Rückgabe	775
II. Ort der Rückgabe	776
III. Besitzräumung	776
IV. Umfang der Räumungspflicht	779
1. Gesetzliche Konzeption	779
2. Vertragliche Vereinbarungen	781
V. Teilrückgabe/Teilräumung	783
VI. Verschlechterungen der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch	784
VII. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Mieters	785
VIII. Rückgabeprotokoll/Kaufmännisches Bestätigungsschreiben/Vorbehalt bei der Rückgabe	785
IX. Verbotene Eigenmacht des Vermieters, Einstweilige Verfügung, Abstellen von Strom und Wasser	787
X. Herausgabeansprüche gegenüber Dritten	788
XI. Ansprüche der Arbeitnehmer des scheidenden Mieters (§ 613a BGB)	788

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

B. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	788
I. Anspruch auf Nutzungsentschädigung (§ 546a Abs. 1 BGB)	789
1. Inhalt	789
2. Voraussetzungen	792
3. Pflichten der Parteien während der Vorenthaltung der Mietsache	794
4. Fälligkeit	795
5. Verjährung	795
6. Beweislast/Prozessuales	795
II. Sonstige Ansprüche	796
1. Schadensersatzansprüche wegen Vorenthaltung der Mietsache i. S. d. § 546a Abs. 2 BGB	796
2. Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812, 818 Abs. 1 BGB)	798
3. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff. BGB)	799
4. Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB)	800
C. Schadensersatzpflicht des Mieters wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	800
I. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (§ 281 BGB)	801
1. Fälligkeit	801
2. Umfang und Qualitätsanforderungen hinsichtlich der geschuldeten Leistung bei Mietende	808
3. Fristsetzung	809
4. Leistungsaufforderung	811
5. Entbehrlichkeit der Leistungsaufforderung und Fristsetzung	813
6. Tatsächliches Schadensersatzverlangen	816
II. Umfang des Schadensersatzanspruchs	816
III. Sonderfälle	819
IV. Abgrenzung zum Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache (§ 280 BGB) ..	820
V. Verjährung	821
VI. Grundstücksveräußerung	821
VII. Beweislast/Prozessuales	822
VIII. Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	822
D. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	823
I. Vertragliche Ansprüche	824
1. Vertragliche Vereinbarungen	824
2. Selbsthilferecht und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters gemäß § 536a Abs. 2 BGB	824
II. Ersatzanspruch für sonstige Aufwendungen gemäß § 539 Abs. 1 BGB	826
III. Ersatzansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) des Vermieters	828
IV. Verwendungsersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 994 ff. BGB	830
V. Vertraglicher Ausschluss von Ersatzansprüchen	830
VI. Verjährung/Verwirkung	831
VII. Beweislast/Prozessuales	832
E. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	832
I. Inhalt des Wegnahmerechts	833
1. Begriff der Einrichtungen	833
2. Wegnahmerecht i. S. d. § 258 Satz 1 BGB	834
3. Wegnahmerecht i. S. d. § 258 Satz 2 BGB	834
4. Verzicht auf das Wegnahmerecht	835
5. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§§ 578 Abs. 2, 552 Abs. 1 BGB)	835
6. Vereitelung des Wegnahmerechts des Mieters durch den Vermieter	837
7. Das Wegnahmerecht im Falle der Grundstücksveräußerung	838

Inhaltsverzeichnis	Inhalt
8. Abtretbarkeit	838
9. Verjährung	838
II. Ausschluss des Wegnahmerechts	839
III. Beweislast/Prozessuales	840
F. Rückerstattung von Mietsicherheiten	840
I. Rückerstattung von Barkautionen	840
II. Mietsicherheit durch Bürgschaften	843
G. Schadensersatzansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages	845
I. Ansprüche des Vermieters	845
II. Ansprüche des Mieters	847
1. Schadensersatz	848
2. Aufwendungsersatz	848
H. Ansprüche des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	848
 Kapitel 17. Verjährung und Verwirkung	
A. Die kurze Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB	851
I. Allgemeines	851
1. Sinn und Zweck	851
2. Anwendungsbereich	852
II. Ansprüche des Vermieters	852
1. Veränderung oder Verschlechterung	852
2. Erfasste Ansprüche – Beispiele	855
3. Nicht vermietete Gegenstände	857
4. Schäden nach Beendigung des Mietvertrages	858
5. Ansprüche Dritter und Ansprüche gegen Dritte	858
6. Nicht erfasste Ansprüche	859
7. Verjährte Ansprüche	860
III. Ansprüche des Mieters	861
1. Aufwendungsersatzansprüche	861
2. Gestattungsansprüche wegen Wegnahme einer Einrichtung	862
3. Nicht erfasste Ansprüche	863
IV. Ansprüche aus abgetretenem Recht	863
V. Beginn der kurzen Verjährung	864
1. Fristbeginn für Vermieteransprüche	864
2. Fristbeginn für Mieteransprüche	869
3. Veräußerung der Mietsache	870
VI. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist	870
VII. Ersatzansprüche	871
VIII. Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	871
1. Ansprüche des Vermieters	871
2. Ansprüche des Mieters	872
IX. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	872
1. Allgemeine Grundsätze	872
2. Grenzen der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten	873
B. Längere gesetzliche Verjährungsfristen	875
I. Die dreijährige Regelfrist	875
II. Höchstfristen bei der Regelverjährung	875
1. Ansprüche mit zehnjähriger Verjährungsfrist	876
2. Ansprüche mit 30-jähriger Verjährungsfrist	876
C. Ablauf der Verjährung	876
I. Hemmung der Verjährung	876

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

II. Neubeginn der Verjährung	878
D. Verwirkung	879
I. Allgemeines	879
II. Beispiele der Verwirkung im Mietrecht	880
E. Prozessuales	883
I. Verjährung	883
II. Verwirkung	883

Kapitel 18. Die Untermiete

A. Ausgangslage	885
B. Erlaubnispflichtige Untervermietung	886
C. Verhältnis Mieter/Untermieter	887
D. Verhältnis Vermieter/Untermieter	888
E. Ausschluss der Untervermietung	889
F. Erlaubnis zur Untervermietung	890
I. Rechtsnatur und Wirkung der Erlaubnis	890
II. Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis	890
III. Antrag auf Erlaubniserteilung	891
IV. Form der Erlaubnis	892
V. Adressat der Erlaubnis	893
VI. Inhalt der Erlaubnis	893
1. Erlaubnis nach konkretem Antrag	894
2. Erlaubnis nach generellem Antrag	895
VII. Begründung der Versagung	895
VIII. Widerruf der Erlaubnis	896
IX. Anfechtung der Erlaubnis	897
G. Wichtiger Versagungsgrund	897
H. Kündigung des Mieters	898
I. Haftung für Untermieter	899
J. Herausgabeanspruch gegen Untermieter	899
K. Unerlaubte Untervermietung	902
L. Erlösherausgabe nach Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs	903
M. Untermietzuschlagsklauseln	904
N. Gewinnabschöpfungsklauseln	904
O. Preisbindungsklauseln	905
P. Abtretungsklauseln	905

Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume

A. Zwangsversteigerung vermieteter Geschäftsräume	908
I. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	908
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	908
2. Vollstreckungsantrag	908
3. Anordnungsbeschluss	909
II. Rechte und Pflichten des Mieters zwischen Beschlagnahme und Zuschlag	909
1. Allgemeines	909

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

2. Mietzahlung/Verfügungen über die Miete	909
3. Möglichkeit der Beteiligung	911
4. Das Recht zur Ablösung des die Versteigerung betreibenden Gläubigers	912
III. Der Zuschlag	914
IV. Das Mietverhältnis nach dem Zuschlag	914
V. Das Sonderkündigungsrecht des Erstehers	915
1. (Keine) Einschränkung des Sonderkündigungsrechts durch Finanzierungsbeiträge des Mieters	915
2. Einschränkung des Sonderkündigungsrechts aus Treu und Glauben	915
3. Kündigungsfrist	915
4. Frist und Form der Kündigung	916
5. Ansprüche des Mieters	916
6. Dingliche Sicherung des Mieters	916
VI. Besonderheiten bei der Teilungsversteigerung	917
VII. Besonderheiten bei der Versteigerung nach dem WEG	917
B. Zwangsverwaltung vermieteter Geschäftsräume	917
I. Ziel und Anwendungsbereich der Zwangsverwaltung	917
II. Voraussetzungen der Zwangsverwaltung	918
III. Allgemeine Auswirkungen der Zwangsverwaltung	918
1. Übergang der Verwaltungsbefugnis auf den Zwangsverwalter	918
2. Haftung des Zwangsverwalters	919
IV. Bestehende Mietverhältnisse in der Zwangsverwaltung	919
1. Miete	920
2. Nebenkosten	920
3. Instandhaltung und Instandsetzung	921
4. Modernisierung	921
5. Vorauszahlung der Miete	922
6. Aufrechnung	922
7. Zurückbehaltungsrecht	923
V. Neuabschluss von Mietverträgen durch den Zwangsverwalter	923
VI. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen während der Zwangsverwaltung	924
1. Kündigungsmöglichkeiten des Zwangsverwalters und Klage auf Räumung und Herausgabe	924
2. Nutzungsentschädigung und Mietausfallschaden	924
3. Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache	925
4. Kautions	925
VII. Die Aufhebung der Zwangsverwaltung bei bestehendem Mietverhältnis	926
1. Voraussetzung der Aufhebung der Zwangsverwaltung	926
2. Mieten	926
3. Voraussetzungen	927
4. Nebenkosten	927
VIII. Das Verhältnis der Zwangsverwaltung zur Insolvenz	927

Kapitel 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz

A. Allgemeines	930
B. Insolvenz des Mieters	930
I. Insolvenzeröffnungsverfahren	930
1. Allgemeines	930
2. Fortbestand und Beendigungsmöglichkeit laufender Mietverhältnisse nach Stellung des Insolvenzantrags	931
3. Zahlungsansprüche während des Insolvenzeröffnungsverfahrens	933
4. Zurückbehaltungsrecht	940

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

II. Die Entscheidung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens	940
1. Abweisung mangels Masse	940
2. Eröffnungsbeschluss	941
3. Freigabe des Mietverhältnisses mit Freiberuflern	941
III. Insolvenzverfahren	941
1. Laufende Mietverhältnisse nach Insolvenzeröffnung	941
2. Möglichkeit der Anfechtung geleisteter Zahlungen	942
3. Besonderheiten nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit	944
4. Beendigung von Mietverhältnissen nach Insolvenzeröffnung	945
5. Sonderfall: Insolvenz eines von mehreren Mietern	947
6. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse	948
7. Sonderfall: Eigenkapitalersetzende Nutzungsüberlassung	949
8. Das Vermieterpfandrecht	950
C. Insolvenz des Vermieters	951
I. Fortbestand des Mietvertrages	951
II. Besonderheiten des Vollzugs von Mietverhältnissen mit einem insolventen Vermieter	952
1. Vermieterpflichten	952
2. Mieterpflichten	954
3. Aufrechnung	954
4. Voraussetzungen	955
5. Zurückbehaltungsrecht	956
III. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse	956
1. Kautions	956
2. Wegnahmerecht des Mieters	956
3. Mieterpflichten	957
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	957
D. Abwicklung vor Insolvenzeröffnung beendeter Mietverhältnisse	958
I. Insolvenz des Mieters	958
1. Rückgabe der Mietsache/Anspruch auf Nutzungsentschädigung	958
2. Räumung/Rückgabe in ordnungsgemäßen Zustand	959
3. Möglichkeit der Inanspruchnahme der Kautions	959
4. Das Vermieterpfandrecht	960
II. Insolvenz des Vermieters	960
E. Prozessuale Fragen in Zusammenhang mit der Insolvenz	960
I. Zwangsvollstreckung aus Titeln, die vor Insolvenzantrag rechtskräftig wurden	960
1. Anspruch auf Räumung und Herausgabe	960
2. Zahlungsansprüche	960
II. Die Auswirkung der Insolvenz einer Vertragspartei auf laufende Prozesse	961
1. Unterbrechung	961
2. Wiederaufnahme	962
III. Einleitung von Prozessen nach Insolvenzeröffnung	963
1. Insolvenzforderungen	963
2. Masseforderungen	963
3. Anspruch auf Räumung und Herausgabe	963
Kapitel 21. Dingliche Sicherung des Mieters	
A. Ausgangslage	965
B. Rechtsposition des Vermieters	966
I. Kündigungsrecht wegen Formmangels	966
II. Sonderkündigungsrecht in der Zwangsversteigerung	966
III. Sonderkündigungsrecht in der Insolvenz des Vermieters	967

Inhaltsverzeichnis	Inhalt
IV. Sonderkündigungsrechte des Grundstückseigentümers und des Nacherben	967
V. Geltungsumfang des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“	967
C. Dingliche Sicherung	967
I. Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG)	968
1. Begriff	968
2. Vorschaltung eines auflösend bedingten Mietvertrages	968
3. Inhalt	969
4. Fazit	970
II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)	970
1. Begriff	970
2. Zulässiger Inhalt	971
3. Gestaltung der Sicherungsabrede	972
III. Die dingliche Sicherung in der Zwangsversteigerung	976
1. Wirksamkeit im Hinblick auf § 57a ZVG	976
2. Grundbuchlicher Rang	977
IV. Die dingliche Sicherung in der Vermieterinsolvenz	979
1. Unwirksamkeit der dinglichen Sicherung wegen §§ 119, 111 InsO	979
2. Möglichkeit der Anfechtung	980

Kapitel 22. Versicherungsfragen im Mietrecht

A. Allgemeines	981
B. Gebäude-Versicherung	982
I. Feuer-Versicherung nach den Allgemeinen Feuerversicherungs-Bedingungen	982
1. Brand	983
2. Blitz	984
3. Explosion	984
4. Anprall oder Absturz von Luftfahrzeugen	984
II. Leitungswasserversicherung	985
1. Rechtliche Grundlagen	985
2. Versicherte Gefahren	986
III. Sturmversicherung	987
1. Sturm	987
2. Hagelversicherung	988
IV. Extended-Coverage-Versicherung	989
1. Versicherte Gefahren in der EC-Versicherung	989
2. Politische Gefahren	989
3. Fahrzeuganprall	990
4. Sprinklerleckage	990
5. Leitungswasser, Sturm, Hagel	991
6. Überschwemmung	991
7. Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben	991
V. Allgefahren-Versicherung (All-Risk)	992
1. Ausschlussstatbestände	992
2. Kostenpositionen	993
3. Bedingungswerk	993
VI. Wohngebäude-Versicherung nach VGB	993
1. Versicherte Gefahren	993
2. Deckungsumfang	994
3. Versicherte Kosten	995
C. Mietverlust	995
I. Mietausfall in VGB-Verträgen	995
II. Mietverlust nach AMB	996

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

D. Terrorismusversicherung	996
I. Allgemeines	996
II. Extremus	997
III. Lloyd's	998
IV. Betriebskostenumlage	998
E. Entschädigungsleistung	1000
I. Allgemeines	1000
II. Neuwertversicherung	1000
III. Zeitwertversicherung	1001
IV. Gemeiner Wert	1001
V. Regress des Versicherers beim Mieter	1002
F. Obliegenheiten	1003
I. Obliegenheiten vor dem Vertragsschluss	1003
II. Obliegenheiten nach Vertragsschluss	1005
III. Abweichen von Sicherheitsvorschriften	1006
IV. Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall	1006
V. Zurechnung von Mieterverhalten	1007
G. Haftpflichtversicherung	1008
I. Allgemeines	1008
II. Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung	1009
III. Umwelthaftpflichtversicherung	1009
1. Umwelthaftungsgesetz (UmweltHG)	1009
2. Umweltschadensgesetz (USchadG)	1010
IV. Schadensregulierung	1011

Kapitel 23. Spezialimmobilien

A. Einleitung	1014
B. Shoppingcenter	1015
I. Einführung	1015
II. Betriebspflicht	1016
1. Grundsätzliches	1016
2. Ausdrückliche Vereinbarung einer Betriebspflicht	1016
3. Konkludente Vereinbarung einer Betriebspflicht	1020
4. Entfallen der Betriebspflicht	1021
5. Rechtsfolgen eines Verstoßes des Mieters gegen die Betriebspflicht	1023
III. Konkurrenzschutz	1023
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1023
2. Vertragliche Vereinbarungen	1028
IV. Verteilung der Ertragsrisiken	1030
1. Allgemeines	1030
2. Minderung der Miete bzw. außerordentliche Kündigung	1030
3. Fehlen oder Störung der Geschäftsgrundlage	1032
4. Im Speziellen: Vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos	1033
5. Verschulden bei Vertragsschluss	1034
V. Werbegemeinschaft	1035
1. Einleitung	1035
2. Wirksamkeit formularvertraglich begründeter Pflichten des Mieters	1035
3. Gesellschaftsvertragliche Regelungen der Werbegemeinschaft	1037
4. Geschäftsführung der Werbegemeinschaft	1038

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

C. Factory Outlet Center	1039
I. Einführung	1039
II. Öffentlich-rechtliche Fragen	1040
1. Mietvertragliche Relevanz	1040
2. Bauplanungsrechtliche Einordnung des Factory Outlet Center	1040
3. Sondergebietsausweisung durch Bebauungsplan	1040
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1041
5. Baugenehmigung nach § 34 BauGB	1041
III. Beschränkung des Warensortiments	1042
IV. Sonstige Vereinbarungen zur Regelung des Geschäftsbetriebs des Mieters	1044
D. Hotels	1046
I. Einführung	1046
II. Pachtvertrag	1047
1. Abgrenzung zum Mietvertrag	1047
2. Vertragsgegenstand, Vertragsdauer, Schriftform	1048
3. Betriebspflicht	1050
4. Konkurrenzschutz	1050
5. Pacht, Pachtsicherheit	1051
6. Instandhaltung, Instandsetzung	1052
7. Übergang arbeitsrechtlicher Verpflichtungen nach § 613a BGB und weitere mögliche Haftungsfallen	1053
III. Managementvertrag	1055
IV. Franchise- und Kooperationsvertrag	1057
E. Flughäfen	1058
I. Einführung	1058
II. Flughafenspezifische Besonderheiten bei der Flächenüberlassung für Besucher- und Nutzereinrichtungen	1058
III. Flächenüberlassung an Fluggesellschaften und Handling Agents	1060
IV. Haftung des Vermieters für Schäden des Mieters (Brand des Düsseldorfer Flughafens)	1061
F. Grundstücke	1063
I. Allgemeines	1063
II. Altlasten	1064
1. Einführung	1064
2. Pflichten des Vermieters und des Mieters nach dem BBodSchG	1064
3. Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter bzw. Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG	1066
4. Kontaminationsbedingte Mangelhaftigkeit eines vermieteten Grundstücks	1069



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG