

Gewerberaummiete

mit systematischer Darstellung des Prozessrechts einschließlich Formularen. Kommentar

Bearbeitet von

Herausgegeben von Hartmut Guhling, Richter am Bundesgerichtshof, und Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, Bearbeitet von Lukas Alberts, Richter am Oberlandesgericht, Walter Baldus, Rechtsanwalt, Hans Helmut Bischof, Vizepräsident des Oberlandesgerichts a.D., Dr. Annette Boerner, Richterin am Oberlandesgericht, Dirk Both, Dr. Rainer Burbulla, Rechtsanwalt, Michael Dahl, Rechtsanwalt, Prof. Dr. Matthias Dombert, Rechtsanwalt, Norman Doukoff, M.A., Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D., Dr. Barbara Fleckenstein-Weiland, LL.M., Rechtsanwältin und Steuerberaterin, Günther Geldmacher, Richter am Oberlandesgericht, Dr. Ulrich Grünwald, Rechtsanwalt und Steuerberater, Prof. Dr. Hartmut Hamann, Rechtsanwalt, Dr. Susanne Hemme, LL.M., Rechtsanwältin und Steuerberaterin, Prof. Udo Hintzen, Gerhard Hornmann, Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht, Prof. Dr. Willi E. Joachim, LL.M., Rechtsanwalt, Dr. Norbert Kazele, Richter am Bundesgerichtshof, Dr. Martin J. Krüger, Rechtsanwalt, Dr. Marc Leonhard, LL.M., Rechtsanwalt, Frank Linnenbrink, Rechtsanwalt, Dr. Gösta Christian Makowski, LL.M., Rechtsanwalt, Isabelle Menn, Maître en droit, Rechtsanwältin, Dr. Günter Mersson, Richter am Oberlandesgericht a.D., Robert Nöber, Richter am Landgericht, Dr. Maritheres Palichleb, Rechtsanwältin, Stefan Peitscher, Rechtsanwalt, Dr. Sylvia Pläßmann, Rechtsanwältin, Dr. Manfred Reich, Rechtsanwalt und Steuerberater, Dr. Michael J. Schmid, Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht a.D., Prof. Dr. Winfried Schuschke, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D., Dr. Philipp Schweitzer, LL.M., MRICS, Rechtsanwalt, Christoph Stroyer, Rechtsanwalt, und Cornelius Wilk, LL.M., Rechtsanwalt

2. Auflage 2019. Buch. XXXIV, 2168 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 72457 2

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.

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.

Guhling/Günter
Gewerberaummiete


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Gewerberaummiete

BGB · BetrKV · HeizKV · WärmeLV · WEG
InsO · ZVG · BBodSchG · PreisklG
UStG · KStG · GewStG · EStG · GrEStG · ErbStG

Mit systematischer Darstellung des Prozessrechts
einschließlich Formularen

Kommentar

Herausgegeben von

Hartmut Guhling
Richter am BGH

Dr. Peter Günter
Richter am BGH

Bearbeitet von

Lukas **Alberts**, Richter am Oberlandesgericht · Walter **Baldus**, Rechtsanwalt · Hans Helmut **Bischof**, Vizepräsident des OLG a. D. · Dr. Annette **Boerner**, Richterin am Oberlandesgericht · Dirk **Both**, Richter am Oberlandesgericht · Dr. Rainer **Burbulla**, Rechtsanwalt · Michael **Dahl**, Rechtsanwalt · Prof. Dr. Matthias **Dombert**, Rechtsanwalt · Norman **Doukoff** M. A., Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht · Dr. Barbara **Fleckenstein-Weiland** LL. M., Rechtsanwältin und Steuerberaterin · Günther **Geldmacher**, Richter am Oberlandesgericht a. D. · Dr. Ulrich **Grünwald**, Rechtsanwalt und Steuerberater · Hartmut **Guhling**, Richter am Bundesgerichtshof · Dr. Peter **Günter**, Richter am Bundesgerichtshof · Prof. Dr. Hartmut **Hamann**, Rechtsanwalt · Dr. Susanne **Hemme** LL. M., Rechtsanwältin und Steuerberaterin · Prof. Udo **Hintzen** · Gerhard **Hornmann**, Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht a. D. · Prof. Dr. Willi E. **Joachim** LL. M., Rechtsanwalt · Dr. Norbert **Kazele**, Richter am Bundesgerichtshof · Dr. Martin J. **Krüger**, Rechtsanwalt · Dr. Marc **Leonhard** LL. M., Rechtsanwalt · Dr. Gösta Christian **Makowski** LL. M., Rechtsanwalt · Frank **Linnenbrink**, Rechtsanwalt · Isabelle **Menn** Maître en droit, Rechtsanwältin · Dr. Günter **Mersson**, Richter am Oberlandesgericht a. D. · Robert **Nober**, Richter am Landgericht · Dr. Maritheres **Palichleb**, Rechtsanwältin · Stefan **Peitscher**, Rechtsanwalt · Dr. Sylvia **Platzmann**, Rechtsanwältin · Dr. Manfred **Reich**, Rechtsanwalt und Steuerberater · Dr. Philipp **Schweitzer** LL. M., MRICS, Rechtsanwalt und Notar · Christoph **Stroyer**, Rechtsanwalt · Dr. Cornelius **Wilk** LL. M., Rechtsanwalt

2. Auflage 2019

1. Auflage herausgegeben von

Nima Ghassemi-Tabar
Rechtsanwalt in Düsseldorf

Hartmut Guhling
Richter am BGH

Prof. Dr. Birgit Weitemeyer
Bucerius Law School, Hamburg



Zitiervorschlag
Mersson in: *Guhling/Günter* BGB § 541 Rdnr. 12
bzw.
Guhling/Günter/Mersson BGB § 541 Rdnr. 12
oder
Geldmacher in: *Guhling/Günter* 16. Teil Abschn. 1 Kap. 3 A. Rdnr. 4
bzw.
Guhling/Günter/Geldmacher 16. Teil Abschn. 1 Kap. 3 A. Rdnr. 4


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 72457 2

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Umschlaggestaltung, Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

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

Vorwort zur 2. Auflage

Mit der vor vier Jahren erschienenen Erstauflage dieses Werks wurde es erstmals unternommen, einen Gesetzeskommentar der vielen für das Gewerberaummietrecht relevanten, aber auf eine Vielzahl von Gesetzen verteilten Regelungen zur Verfügung zu stellen. Der Gesetzesanwender soll sich gewissermaßen aus einer Hand über die für Gewerberaummiete maßgeblichen Bestimmungen, angefangen beim BGB, über die Heiz- und BetrKVO, das WEG, die InsO, das ZVG oder das BBodSchG bis hin zum PrKlG sowie schließlich in verschiedenen Steuergesetzen (EStG, KStG, GewStG, UStG, GrEStG, ErbStG), kompetent informieren können. Dieses Angebot einer in sich geschlossenen, aufeinander abgestimmten und gesetzesübergreifenden Kommentierung der im Gewerberaummietrecht relevanten Vorschriften zu bieten, die die Anschaffung einer Vielzahl von Einzelkommentierungen ersetzt, ist von der Rechtspraxis in einem Maße angenommen worden, das eine Fortführung dieses Projekts und damit eine zweite Auflage zwingend erscheinen lässt.

Von den drei ursprünglichen Herausgebern sind leider Birgit Weitemeyer und Nima Ghassemi-Tabar, der die Erstauflage mit schier unerschöpflicher Energie und ansteckender Begeisterung geprägt hatte, ausgeschieden. Mit dem Eintritt von Peter Günter fungieren wir nun zu zweit als Herausgeber dieses Kommentars, der auch weiterhin alle Professionen der gewerberaummietrechtlichen Praxis ansprechen soll. Die Darstellung orientiert sich daher unverändert einerseits – soweit vorhanden – an der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung und ist damit praxisnah. Sie hat andererseits wissenschaftlichen Anspruch und setzt sich – soweit Anlass besteht – kritisch mit den unterschiedlichen, in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinungen auseinander. Schließlich wird die Kommentierung durch eine ausführliche systematische Darstellung des Prozessrechts im 16. Teil ergänzt und komplettiert, um den Nutzer auch für einen etwaigen Prozess zu rüsten.

Das vielköpfige, aus Spezialisten für das jeweilige Rechtsgebiet bestehende Autorenteam hat nur kleinere Änderungen erfahren. Neben den beiden ehemaligen Herausgebern sind lediglich der viel zu früh verstorbene Michael Schmid sowie aus Altersgründen Winfried Schuschke nicht mehr mit dabei. Als Neuzugänge – neben dem Neu-Herausgeber – begrüßen wir Maritheres Palichleb und Dirk Both in unseren Reihen. Die Kommentierung wurde in ihrer bewährten Reihenfolge belassen und um Kapitel zu Miet- und Pachtverträgen über Apotheken sowie zu Pflegeheimen angereichert.

Das Werk weist einen Bearbeitungsstand von Frühjahr 2019 auf.

Karlsruhe, im April 2019

Hartmut Guhling
Peter Günter

Vorwort zur 1. Auflage

Die für das Gewerberaummietrecht relevanten Regelungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Gesetzen, angefangen beim BGB, über die Heiz- und BetrKVO, das WEG, die InsO, das ZVG oder das BBodSchG bis hin zum PrKlG sowie schließlich in verschiedenen Steuergesetzen (EStG, KStG, GewStG, UStG, GrEStG, ErbStG). In einer Kommentierung (nur) der §§ 535 ff. BGB ist das Gewerberaummietrecht daher nicht umfassend darstellbar. Übergreifende Darstellungen finden sich bislang allein in den einschlägigen Handbüchern, die freilich keinen mit einem Gesetzeskommentar vergleichbaren raschen und gezielten Zugriff auf die gewerbaumspezifischen Regelungsgehalte der verschiedenen Normen ermöglichen. Hier setzt das vorliegende Werk an, dessen Ziel es ist, nach dem Vorbild von Henssler/Strohn, Gesellschaftsrecht, eine in sich geschlossene, aufeinander abgestimmte und gesetzesübergreifende Kommentierung der im Gewerberaummietrecht relevanten Vorschriften zu bieten, die die Anschaffung einer Vielzahl von Einzelkommentierungen ersetzt. Jedes Gesetz wird durch einen im jeweiligen Rechtsgebiet ausgewiesenen Experten sachkundig kommentiert. Die Darstellung orientiert sich einerseits – soweit vorhanden – an der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung und ist damit praxisnah. Sie hat andererseits wissenschaftlichen Anspruch und setzt sich – soweit Anlass besteht – kritisch mit den unterschiedlichen, in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinungen auseinander.

Schließlich trägt das Werk der Tatsache Rechnung, dass das Gewerberaummietrecht als Dauer-schuldverhältnis häufig Gegenstand von gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten ist. Anschaulich belegt wird dies durch den beträchtlichen Umfang der zum Gewerberaummietrecht vorliegenden Gerichtsentscheidungen insbesondere der Instanzgerichte. Die Kommentierung wird daher durch eine ausführliche systematische Darstellung des Prozessrechts im 16. Teil ergänzt und komplettiert. Damit ist der Nutzer auch für einen möglichen Prozess gerüstet.

Das Werk weist einen Bearbeitungsstand von Frühjahr 2015 auf.

Das Ziel der Herausgeber ist ein Werk, das keine Frage zum Gewerberaummietrecht offen lässt, weder im Rahmen der zivil- und steuerrechtlichen Vertragsprüfung und -gestaltung noch bei Immobilientransaktionen, Asset-Managements und Prozessführung. Möge dieses Ziel erreicht werden.

Frankfurt/Karlsruhe/Hamburg, im April 2015

Nima Ghassemi-Tabar
Hartmut Guhling
Birgit Weitemeyer

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXVII
Bearbeiterverzeichnis	XXXIII
 1. Teil. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	 1
2. Teil. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	 1267
3. Teil. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Wärmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) .	1305
4. Teil. Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)	1327
Abschnitt 1. Allgemeine Vorschriften	1327
Abschnitt 2. Wärmeliefervertrag	1327
Abschnitt 3. Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum	1329
Abschnitt 4. Schlussvorschriften	1331
5. Teil. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	1333
6. Teil. Insolvenzordnung (InsO)	1373
7. Teil. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) .	1451
8. Teil. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)	1501
9. Teil. Preisklauselgesetz (PrKG)	1509
10. Teil. Einkommensteuergesetz (EStG)	1527
11. Teil. Körperschaftsteuergesetz (KStG)	1567
12. Teil. Gewerbesteuergesetz (GewStG)	1581
13. Teil. Umsatzsteuergesetz (UStG)	1609
14. Teil. Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)	1713
15. Teil. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)	1725
16. Teil. Prozessrecht	1751
1. Abschnitt. Erkenntnisverfahren	1751
2. Abschnitt. Zwangsvollstreckung	2005
3. Abschnitt. Außergerichtliche Konfliktlösung	2088
Sachverzeichnis	2111



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXVII
Bearbeiterverzeichnis	XXXIII

1. Teil. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu § 305 BGB	1
§ 305 Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag	2
§ 305a Einbeziehung in besonderen Fällen	17
§ 305b Vorrang der Individualabrede	18
§ 305c Überraschende und mehrdeutige Klauseln	22
§ 306 Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit	34
§ 306a Umgehungsverbot	41
§ 307 Inhaltskontrolle	42
§ 308 Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit	63
§ 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit	79
§ 310 Anwendungsbereich	88
§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage	97
Vorbemerkung zu § 535 BGB	111
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags	232
Anhang 1 zu § 535 BGB: Spezialimmobilien	344
Anhang 2: Gewerbliche Mietverhältnisse und öffentliches Recht	462
Anhang 3 zu § 535 BGB: Die Versicherung von Gewerbeimmobilien	500
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	531
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels	602
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme	623
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter	633
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels	640
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters	642
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch	656
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters	667
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte	672
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	688
§ 542 Ende des Mietverhältnisses	692
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	706
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre	737
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	740
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters	743
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	758
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete	765
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts	770
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften	796
§ 550 Form des Mietvertrags	796
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	822
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters	823
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte	826
§ 554a Barrierefreiheit	826
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe	826
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen	828
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen	836
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	843
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	848
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	857
§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	859
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	860

Inhaltsverzeichnis

§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	901
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	911
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	913
§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	920
§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	921
§ 556f Ausnahmen	921
§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	921
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	922
§ 557a Staffelmiete	922
§ 557b Indexmiete	922
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	922
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	923
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	923
§ 558c Mietspiegel	923
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	924
§ 558e Mietdatenbank	924
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	924
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	924
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	925
§ 559c Vereinfachtes Verfahren	925
§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	925
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	925
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	928
§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	928
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	968
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	979
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	990
§ 562d Pfändung durch Dritte	994
Anhang zu §§ 562–562d BGB Mietsicherheiten	996
§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	1072
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	1072
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	1073
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1073
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	1073
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	1083
§ 566a Mietsicherheit	1121
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	1127
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	1134
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	1139
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	1142
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	1146
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	1150
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	1153
Anhang zu §§ 566–567b: Gewerberaummiets im Transaktionszusammenhang	1155
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	1166
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1166
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	1179
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	1180
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	1181
§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	1181
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	1182
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	1183
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung	1184
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1184
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	1184
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	1185
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	1185
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1185
§ 575 Zeitmietvertrag	1185
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1186
§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	1186
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	1186
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	1186

Inhaltsverzeichnis

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters	1187
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	1187
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	1187
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	1189
§ 579 Fälligkeit der Miete	1189
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	1190
§ 580a Kündigungsfristen	1192
§ 581 Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag	1195
Anhang zu § 581 BGB Miet- und Pachtverträge über Apotheken	1206
§ 582 Erhaltung des Inventars	1221
§ 582a Inventarübernahme zum Schätzwert	1224
§ 583 Pächterpfandrecht am Inventar	1226
§ 583a Verfügungsbeschränkungen bei Inventar	1227
§ 584 Kündigungsfrist	1228
§ 584a Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte	1230
§ 584b Verspätete Rückgabe	1231
Anhang zu § 584b BGB Gaststättenpachtvertrag	1234

2. Teil. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 Betriebskosten	1267
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten	1274

3. Teil. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)

§ 1 Anwendungsbereich	1305
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	1306
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	1307
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	1307
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	1310
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	1311
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	1313
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	1315
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	1315
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	1317
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	1319
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	1321
§ 11 Ausnahmen	1321
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	1324

4. Teil. Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)

Abschnitt 1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Gegenstand der Verordnung	1327
-------------------------------------	------

Abschnitt 2. Wärmeliefervertrag

§ 2 Inhalt des Wärmeliefervertrages	1327
§ 3 Preisänderungsklauseln	1328
§ 4 Form des Wärmeliefervertrages	1328
§ 5 Auskunftsanspruch	1328
§ 6 Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme	1329
§ 7 Abweichende Vereinbarungen	1329

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 3. Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum

§ 8 Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung	1329
§ 9 Ermittlung der Betriebskosten der Eigenversorgung	1330
§ 10 Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung	1330
§ 11 Umstellungsankündigung des Vermieters	1331
§ 12 Abweichende Vereinbarungen	1331

Abschnitt 4. Schlussvorschriften

§ 13 Inkrafttreten	1331
--------------------	------

5. Teil. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Vorbemerkung	1333
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers	1333
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers	1333
§ 15 Gebrauchsregelung	1334
§ 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	1349
§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau	1350
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1350
§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	1354
Vorbemerkung zu den §§ 31 ff. WEG: Das Dauernutzungsrecht	1359
§ 31 WEG Begriffsbestimmungen	1360
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung	1360
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts	1361
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten	1361
§ 35 Veräußerungsbeschränkung	1361
§ 36 Heimfallanspruch	1361
§ 37 Vermietung	1362
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis	1362
§ 39 Zwangsversteigerung	1362
§ 40 Haftung des Entgelts	1362
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte	1362
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts	1363

6. Teil. Insolvenzordnung (InsO)

Vorbemerkung	1373
§ 21 Anordnung vorläufiger Maßnahmen	1375
§ 22 Rechtsstellung des vorläufigen Insolvenzverwalters	1375
§ 35 Begriff der Insolvenzmasse	1381
§ 103 Wahlrecht des Insolvenzverwalters	1383
§ 105 Teilbare Leistungen	1383
§ 108 Fortbestehen bestimmter Schuldverhältnisse	1385
§ 109 Schuldner als Mieter oder Pächter	1389
§ 110 Schuldner als Vermieter oder Verpächter	1403
§ 111 Veräußerung des Miet- oder Pachtobjekts	1413
§ 112 Kündigungssperre	1418
§ 119 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen	1423
§ 129 Grundsatz	1427
§ 130 Kongruente Deckung	1427
§ 131 Inkongruente Deckung	1427
§ 132 Unmittelbar nachteilige Rechtshandlungen	1428
§ 133 Vorsätzliche Benachteiligung	1428
§ 134 Unentgeltliche Leistung	1428
§ 142 Bargeschäft	1428
§ 143 Rechtsfolgen	1429
§ 144 Ansprüche des Anfechtungsgegners	1429
§ 146 Verjährung des Anfechtungsanspruchs	1429
§ 135 Gesellschafterdarlehen	1439
§ 208 Anzeige der Masseunzulänglichkeit	1445
§ 209 Befriedigung der Massegläubiger	1445

Inhaltsverzeichnis

§ 210 Vollstreckungsverbot	1445
§ 279 Gegenseitige Verträge	1448

7. Teil. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

Vorbemerkung zu §§ 57, 57a ZVG	1451
§ 57 Mieter und Pächter	1452
§ 57a Kündigungsrecht des Erstehers	1452
§ 57b Vorausverfügung über Miete oder Pacht	1462
Vorbemerkung zu § 152 ZVG	1468
§ 152 ZVG Aufgaben des Verwalters	1469
Anhang: Dingliche Sicherung des Mieters durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit	1488

8. Teil. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

1501

9. Teil. Preisklauselgesetz (PrKG)

Vor § 1	1509
§ 1 Preisklauselverbot	1512
§ 2 Ausnahmen vom Verbot	1514
§ 3 Langfristige Verträge	1516
§ 4 Erbbaurechtsverträge	1519
§ 5 Geld- und Kapitalverkehr	1519
§ 6 Verträge mit Gebietsfremden	1519
§ 7 Verträge zur Deckung des Bedarfs der Streitkräfte	1520
§ 8 Unwirksamkeit der Preisklausel	1520
§ 9 Übergangsvorschrift	1524

10. Teil. Einkommensteuergesetz (EStG)

Vorbemerkung	1527
§ 15 Einkünfte aus Gewerbebetrieb	1532
§ 21 Vermietung und Verpachtung	1548
§ 22 Arten der sonstigen Einkünfte	1553
§ 23 Private Veräußerungsgeschäfte	1557
§ 49 Beschränkt steuerpflichtige Einkünfte	1561

11. Teil. Körperschaftsteuergesetz (KStG)

Vorbemerkung	1567
§ 7 Grundlagen der Besteuerung	1569
§ 8 Ermittlung des Einkommens	1570
§ 8a Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen bei Körperschaften (Zinsschranke)	1575
Exkurs REIT-Gesetz	1577
§ 16 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft	1577

12. Teil. Gewerbesteuergesetz (GewStG)

Vorbemerkung	1581
§ 2 Steuergegenstand	1582
§ 7 Gewerbeertrag	1587
§ 8 Hinzurechnungen	1591
§ 9 Kürzungen	1595

13. Teil. Umsatzsteuergesetz (UStG)

§ 1 Steuerbare Umsätze	1609
§ 2 Unternehmer, Unternehmen	1622

XIII

Inhaltsverzeichnis

§ 3 Lieferung, sonstige Leistung	1623
§ 3a Ort der sonstigen Leistung	1625
§ 4 Steuerbefreiungen bei Lieferungen und sonstigen Leistungen	1629, 1631
§ 9 Verzicht auf Steuerbefreiungen	1641
§ 10 Bemessungsgrundlage für Lieferungen, sonstige Leistungen und innergemeinschaftliche Erwerbe	1648
§ 12 Steuersätze	1657
§ 13 Entstehung der Steuer	1661
§ 13a Steuerschuldner	1665
§ 13b Leistungsempfänger als Steuerschuldner	1666
§ 27 Allgemeine Übergangsvorschriften	1676
§ 14 Ausstellung von Rechnungen	1682
§ 14c Unrichtiger oder unberechtigter Steuerausweis	1687
§ 15 Vorsteuerabzug	1692
§ 15a Berichtigung des Vorsteuerabzugs	1701
§ 17 Änderung der Bemessungsgrundlage	1711

14. Teil. Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

Vorbemerkung	1713
§ 1 Erwerbsvorgänge	1715
§ 5 Übergang auf eine Gesamthand	1721
§ 6 Übergang von einer Gesamthand	1721

15. Teil. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)

Vorbemerkung zu §§ 13a, 13b, 13c, 28a ErbStG	1725
§ 13a Steuerbefreiung für Betriebsvermögen, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Anteile an Kapitalgesellschaften	1729
§ 13b Begünstigtes Vermögen	1732
§ 13c Verschonungsabschlag bei Großerwerben von begünstigtem Vermögen	1735
§ 28a Verschonungsbedarfsprüfung	1736

16. Teil. Prozessrecht

1. Abschnitt. Erkenntnisverfahren

Kapitel 1. Allgemeine prozessuale Fragen

A. Zuständigkeit	1752
B. Parteifähigkeit	1753
C. Prozessfähigkeit/Prozessführungsbefugnis	1755
D. Ordnungsgemäßheit der Klageschrift	1758
E. Organisations- und Kontrollpflichten beim Faxversand fristwahrender Schriftsätze	1768
F. Zustellung, §§ 166 ff. ZPO	1772
G. Kosten (§§ 91 ff. ZPO)	1775

Kapitel 2. Formulare zu besonders relevanten Klagearten in der Gewerberaummieta

A. Klage auf Feststellung der Beendigung des	1778
B. Klage auf Stellung einer Mietsicherheit	1783
C. Klage auf Mängelbeseitigung	1786
D. Klage auf Duldung von Umbau- und Erhaltungsmaßnahmen	1788
E. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1790
F. Klage auf Duldung des Vermieters zur Wegnahme von Einrichtungen	1792
G. Klage auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs	1794
H. Klage auf Zahlung rückständiger Mieten	1796
I. Klageerwiderung gestützt auf Mietminderung	1797
J. Klage auf Zahlung einer Barkaution	1801
K. Klage auf Rückzahlung der Kaution nach Beendigung des Mietvertrages	1805

Kapitel 3. Der Räumungsprozess

A. Keine Zwangsräumung ohne Räumungstitel	1809
B. Die Räumungsklage	1812

Inhaltsverzeichnis

C. Die Berufung in Räumungssachen	1837
D. Die Revision in Räumungssachen	1840
E. Die einstweilige Verfügung auf Räumung	1842
F. Die Gebühren im Räumungsprozess	1845
G. Anhang: Muster einer Räumungsklage mit weiteren Sachanträgen	1847

Kapitel 4. Der Urkundenprozess

A. Einführung	1850
B. Statthaftigkeit einer Klage im Urkundenprozess	1850
C. Beweistaugliche Urkunden	1854
D. Abstreichen vom Urkundenprozess (§ 596 ZPO)	1855
E. Das Vorbehaltsurteil	1855
F. Das Nachverfahren	1856
G. Urkundenmahnbescheid (§ 703a ZPO)	1857
H. Muster einer Klage im Urkundenprozess	1858

Kapitel 5. Selbständiges Beweisverfahren

A. Einleitung	1859
B. Überblick	1860
C. Voraussetzungen	1860
D. Entscheidung und Rechtsmittel	1865
E. Ablauf des Verfahrens	1866
F. Verwertung des Beweises und sonstige Wirkungen	1867
G. Kosten des selbständigen Beweisverfahrens	1868
H. Muster eines Antrags auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens	1870

Kapitel 6. Der einstweilige Rechtsschutz

A. Das System des Einstweiligen Rechtsschutzes in der ZPO	1872
B. Der Arrest	1872
C. Die einstweilige Verfügung	1873
D. Fristsetzung zur Durchführung des Hauptsacheverfahrens	1878
E. Rechtsmittel im Arrest und Verfügungsverfahren	1878
F. Vollziehung (Vollstreckung) von Arrest und einstweiliger Verfügung	1879
G. Anhang: Muster zu Anträgen im einstweiligen Rechtsschutz	1879

Kapitel 7. Die Streitverkündung

A. Einleitung	1882
B. Zulässigkeit der Streitverkündung	1882
C. Wirkungen der Streitverkündung	1884
D. Kosten	1887
E. Muster einer Streitverkündungsschrift	1888

Kapitel 8. Zurückweisung verspäteten Vorbringens

A. Einleitung	1889
B. Überblick über die Präklusionsvorschriften	1890
C. Die Zurückweisung von Angriffs- und Verteidigungsmitteln, § 296 Abs. 1 und 2 ZPO	1890
D. Die Zurückweisung von Zulässigkeitsrügen nach § 296 Abs. 3 ZPO	1895
E. Form der Entscheidung und Überprüfung im Rechtsmittelweg	1895
F. Möglichkeiten der Vermeidung einer Zurückweisung	1896

Kapitel 9. Prozessvergleich

A. Einleitung	1897
B. Die Voraussetzungen des Prozessvergleichs	1898
C. Die Wirkungen des Prozessvergleichs	1901
D. Kosten, Vollstreckbarkeit und Verjährung	1902
E. Außergerichtlicher Vergleich	1904
F. Haftungsfragen	1904
G. Formulierungsvorschläge	1905

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 10. Erledigung der Hauptsache

A. Einleitung	1907
B. Überblick	1908
C. Die übereinstimmende Erledigungserklärung, § 91a ZPO	1908
D. Die einseitige Erledigungserklärung des Klägers	1912
E. Sonderfälle	1913
F. Kostenfeststellungsantrag; privilegierte Klagerücknahme (§ 269 Abs. 3 S. 3 ZPO); Erledigungsfeststellungsantrag	1914

Kapitel 11. Die Berufung

A. Einleitung	1916
B. Die Vorbereitung der Berufung in der ersten Instanz	1917
C. Statthaftigkeit der Berufung	1920
D. Klärung der Berufungsziele und des Berufungsumfangs	1927
E. Die Berufungsschrift	1931
F. Die Berufungsbegründung	1932
G. Verwerfung und Zurückweisung der Berufung	1943
H. Die Berufungserwiderung	1947
I. Die Anschlussberufung	1948
J. Die Berufungsverhandlung	1953

Kapitel 12. Die Auswirkungen der Insolvenzeröffnung auf rechtshängige Zivilprozesse

Vorbemerkung	1955
A. Anwendungsbereich des § 240 ZPO	1956
B. Voraussetzungen der Unterbrechung	1957
C. Wirkungen der Unterbrechung	1958
D. Dauer und Beendigung der Unterbrechung	1959

Kapitel 13. Ausschluss und Ablehnung von Richtern

A. Einleitung	1962
B. Ausschluss des Richters, § 41 ZPO	1962
C. Ablehnung des Richters wegen der Besorgnis der Befangenheit	1963

Kapitel 14. Berufs- und zivilrechtliche Rahmenbedingungen des anwaltlichen Mandats

Vorbemerkung	1969
A. Gewissenhaft und würdig – die allgemeine anwaltliche Berufspflicht gemäß § 43 BRAO	1971
B. Der Katalog anwaltlicher Kernpflichten gemäß § 43a BRAO	1972
C. Besondere berufsrechtliche Pflichten der anwaltlichen Tätigkeit	1988
D. Die allgemeinen zivilrechtlichen Pflichten bei der Mandatsbearbeitung	1992
E. Konkrete zivilrechtliche Pflichten des Rechtsanwalts bei Prozessvertretung, außergerichtlicher Beratung und rechtsgestaltender Tätigkeit	1996
F. Beweis- und Beweislastfragen beim Anwaltsregress	2002

2. Abschnitt. Zwangsvollstreckung

Einführung	2006
------------	------

Kapitel 1. Allgemeine Regeln

A. Allgemeine Verfahrensprinzipien	2007
B. Allgemeine und besondere Vollstreckungsvoraussetzungen	2008
C. Vollstreckungsvereinbarungen zwischen Gläubiger und Schuldner	2018
D. Die Sachaufklärung zu Beginn der Vollstreckung (Vermögensauskunft)	2020
E. Der Vollstreckungsauftrag	2022

Kapitel 2. Die Arten der Zwangsvollstreckung

A. Die unterschiedlichen Vollstreckungsorgane	2024
B. Die Vollstreckung wegen Geldforderungen	2025
C. Die Herausgabevollstreckung	2051
D. Die Handlungsvollstreckung	2061
E. Die Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung	2064

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 3. Die Rechtsbehelfe, Rechtsmittel und Klagen in der Zwangsvollstreckung	
A. Der Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO	2068
B. Die Vollstreckungserinnerung gem. § 766 ZPO	2070
C. Die sofortige Beschwerde gem. § 793 ZPO	2071
D. Die Vollstreckungsabwehrklage gem. § 767 ZPO	2072
E. Die prozessuale Gestaltungs-klage analog § 767 ZPO	2074
F. Die Klage gem. § 79 BVerfGG	2074
G. Die klageweise Geltendmachung eines Anspruchs aus § 826 BGB auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung	2075
H. Die Drittwiderspruchsklage gem. § 771 ZPO	2076
I. Die Klage auf vorzugsweise Befriedigung gem. § 805 ZPO	2078
J. Die Widerspruchsklage im Verteilungsverfahren gem. § 878 ZPO	2079
K. Die Anfechtung nach dem AnfG	2079
L. Schadensersatzansprüche und Ausgleichsansprüche nach voreiliger Zwangsvollstreckung aus einem noch nicht rechtskräftigen Titel sowie materiell-rechtliche Ausgleichsansprüche nach beendeter Zwangsvollstreckung	2080
Kapitel 4. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	2083
Kapitel 5. Das Schuldnerregister	
A. Zweck des Registers	2084
B. Auskunft aus dem Schuldnerregister	2085
C. Löschung der Eintragungen	2085
Kapitel 6. Die Kosten der Zwangsvollstreckung	
A. Kostenvorschusspflicht des Gläubigers	2085
B. Der Schuldner als Kostenschuldner	2085
C. Rechtsmittel gegen den Kostenansatz	2086
Kapitel 7. Prozesskostenhilfe im Vollstreckungsverfahren	
A. Neuer Antrag erforderlich	2087
B. Die Beordnung eines Anwalts im Vollstreckungsverfahren	2087
3. Abschnitt. Außergerichtliche Konfliktlösung	
Kapitel 1. Schiedsverfahren	
A. Einleitung	2089
B. Schiedsverfahren oder staatliches Gericht	2089
C. Schiedsfähigkeit	2093
D. Inländische und ausländische Schiedsverfahren	2093
E. Ad-hoc Schiedsverfahren und institutionelle Schiedsverfahren	2094
F. Ablauf eines Schiedsverfahrens	2094
G. Zwangsvollstreckung von Schiedssprüchen	2099
Kapitel 2. Mediation	
A. Einleitung	2104
B. Was ist Mediation?	2105
C. Verfahren und Struktur der Mediation	2108
Sachverzeichnis	2111



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG