

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Abkürzungsverzeichnis XXXI
Literaturverzeichnis XXXV

Teil 1: Systematische Erläuterungen 1

Kapitel 1 Die Mietarten und ihre Abgrenzung 3
A. Überblick 3
B. Abgrenzung Wohnraum – Geschäftsraum – sonstige Räume 3
C. Abgrenzung Miete und Pacht 4
D. Einordnung des Vertragsverhältnisses als Wohn- oder Geschäftsraummiete 5
 I. Prüfung der Rechtsnatur 5
 II. Hauptfall: Mischmietverhältnis 10
 III. Atypische Verträge, z. B. Bürogemeinschaft 11
E. Gewerbliche Zwischenvermietung 12
F. Anmietung von Räumen durch Unternehmen für Mitarbeiter 14
G. Unentgeltliche Überlassung von Räumen (»Haus-Wächter«, »House-Sitting«) 15
H. Gerichtsverfahren 16
I. Streitwert 16
J. Vertragsgestaltung 16
K. Arbeits- und Beratungshilfen 17
 I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH 17
 II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte 20
 III. Tabellarische Darstellung wesentlicher Unterschiede zwischen Geschäftsraum- und Wohnraummiete 21
 IV. Checkliste: Prüfung des Vertragstyps bei Mischmietverhältnissen 23
 V. Formulierungsvorschlag zum Mischmietverhältnis bei überwiegend beruflicher Nutzung 23

Kapitel 2 Allgemeine Geschäftsbedingungen in der Geschäftsraummiete 25
A. Überblick 25
B. Mehrfachverwendung, Verwender von AGB, »Stellen« der AGB 26
C. Prüfungsreihenfolge 28
 I. Auslegung 29
 II. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB 30
 III. Hält das Auslegungsergebnis den gesetzlichen Vorgaben stand? 30
D. Abgrenzung Unternehmer – Verbraucher 31
E. Wann handelt es sich um eine Individualvereinbarung? 32
 I. Grundsätze 32
 II. Was bedeutet »Aushandeln«? 32
 III. Aushandeln auch bei unverändertem Vertragstext? 36
 IV. Bestätigungsklauseln 37
F. Überraschende oder mehrdeutige Klauseln 37
G. Generalklausel, § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB 38
H. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 S. 2 BGB 39
I. Der AGB-Kontrolle entzogene Preisklauseln 41
J. Rechtsfolgen unwirksamer Formulklauseln, Verbot der geltungserhaltenden Reduktion 41
 I. Grundsatz: Gesetzliche Regelung gilt 41

Inhaltsverzeichnis

II.	Ausnahmen, Verbot der geltungserhaltenden Reduktion, ergänzende Vertragsauslegung als interessengerechte Lösung	43
K.	Vertrauensschutz bei unwirksamen AGB aufgrund geänderter Rechtsprechung	45
L.	Gerichtsverfahren, Beweislast	46
M.	Streitwert	47
N.	Vertragsgestaltung, insbes. Salvatorische Klauseln	47
O.	Arbeits- und Beratungshilfen	50
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	50
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	54
Kapitel 3	Die Anbahnung des Mietverhältnisses	56
A.	Letter of Intent	56
B.	Vorvertrag	57
I.	Begriff und Regelungsinhalt	57
II.	Rechtsfolgen	58
C.	Bloße Gebrauchsüberlassung, »Vorläufiger« Mietvertrag	59
D.	Rahmenmietvertrag	60
E.	Vormietrecht	60
F.	Aufklärungs- und Informationspflichten	62
G.	Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	65
I.	Abbruch von Verhandlungen	65
II.	Falschangaben bei den Vertragsverhandlungen	66
III.	Umfang des Schadensersatzanspruchs	67
H.	Ansprüche aus dem AGG bei gescheitertem Vertragsabschluss	67
I.	Verjährung und Verwirkung	68
J.	Gerichtsverfahren	68
I.	Ansprüche aus einem Vorvertrag auf Abschluss des Hauptvertrages	68
II.	Klage aus einem Vormietrecht	70
K.	Streitwert	70
L.	Vertragsgestaltung	70
Kapitel 4	Der Abschluss des Mietvertrages	71
A.	Vertragsabschluss und Eigentümerstellung des Vermieters	71
B.	Vertragsangebot und -annahme	71
I.	Grundsätzliches	71
II.	Einigung über alle wesentlichen Punkte, Dissens	72
III.	Aufschiebende oder auflösende Bedingung	74
IV.	Vertragsabschluss unter Abwesenden	75
V.	Annahme des Angebotes mit Abänderungen	77
VI.	Vertragsabschluss und Stellvertretung	78
VII.	Vertragsabschluss bei Sprachproblemen	78
VIII.	Änderungen/Ergänzungen des Vertrages im laufenden Miet-/Pachtverhältnis	79
C.	Genehmigung von Sanierungsgebiet-Verträgen als Wirksamkeitsvoraussetzung	80
D.	Doppelvermietung	80
E.	Verjährung und Verwirkung	81
F.	Gerichtsverfahren	81
G.	Streitwert	83
H.	Vertragsgestaltung	83
I.	Arbeits- und Beratungshilfen	84
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	84
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	87
III.	Checkliste Kosten einer Anmietung	88

IV.	Formulierungsbeispiel: Prozessantrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei drohender Doppelvermietung	89
Kapitel 5	Die Form des Mietvertrages	90
A.	Einführung in die Problematik des § 550 BGB: Überblick und Grundsätze	91
B.	Sinn und (Schutz-)Zweck der gesetzlichen Schriftform	93
C.	Rechtsfolgen eines Formmangels	95
D.	Keine Schriftformverletzung: Wahrung der »äußeren Form«	96
I.	Verspätete Annahme, nicht (ordnungsgemäß) dokumentierte Annahme des Vertragsangebotes, konkludente Annahme	96
II.	Annahme mit Änderungen, § 150 Abs. 2 BGB	99
E.	Voraussetzungen der gesetzlichen Schriftform	101
I.	Übersichts-Checkliste	101
II.	Vertragsdauer von mehr als einem Jahr	101
III.	Unterzeichnung der gesamten Urkunde	102
IV.	Beurkundung des wesentlichen Vertragsinhalts	115
V.	Einheitliche Urkunde, Anlagen	161
F.	Nachträgliche Änderungen/Ergänzungen des Vertrages, Nachträge, Heilung von Formmängeln durch formwirksame Änderungen	165
I.	Problematik und Grundsätze	165
II.	Voraussetzungen eines wirksamen Nachtrages	167
III.	Heilung eines Schriftformmangels, einvernehmliche Nachholung der Schriftform	170
G.	Treuwidrige Berufung auf den Formmangel, unzulässige Kündigung nach Treu und Glauben	172
I.	Treuwidrigkeit des Einwands fehlender Schriftform	172
II.	Fehlende Schutzwürdigkeit wegen Kenntnis des Schriftformmangels bei Vertragsabschluss?	176
H.	Schriftformheilungs- und Reparaturklauseln, Anspruch auf Herbeiführung bzw. Nachholung der Schriftform	177
I.	Grundsätze	177
II.	Anspruch aus einem Vorvertrag	177
III.	Anspruch aus einer Salvatorischen Klausel	177
IV.	Anspruch aus Vertrag ohne ausdrückliche Mitwirkungs- oder Heilungsklausel	178
V.	Anspruch aus Vertrag mit ausdrücklicher Mitwirkungs- oder Heilungsklausel bzw. Kündigungsverzicht	178
I.	Schriftform(bestätigungs)klauseln	189
I.	Überblick, Klauselvarianten	189
II.	Abgrenzung zu Bestätigungsklauseln	189
III.	Vereinbarung der gesetzlichen Schriftform, konstitutive Wirkung	189
IV.	AGB-Wirksamkeit von Schriftformklauseln	190
V.	Rechtsfolgen bei Formverstößen	193
J.	Notariell beurkundungspflichtige Verträge	195
K.	Gerichtsverfahren	196
L.	Streitwert	198
M.	Vertragsgestaltung	198
I.	Grundsätzliche Hinweise	198
II.	Formulierungsvorschläge	199
N.	Arbeits- und Beratungshilfen	200
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	200
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	210
III.	Checklisten	221

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 6 Die Parteien des Mietvertrages	222
A. Überblick	222
B. Einzelperson, Einzelkaufmann	223
C. Personenmehrheiten (mehrere Mieter oder Vermieter)	224
D. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, BGB-Gesellschaft	226
I. Grundsätze	226
II. Haftung	228
III. Gesellschafterwechsel und Auswirkungen auf den Miet- oder Pachtvertrag	229
IV. Nachhaftung von Gesellschaftern, Haftung neu eintretender Gesellschafter	229
E. KG/OHG	230
I. Grundsätze	230
II. Gesellschafterwechsel und Auswirkungen auf den Miet- oder Pachtvertrag, Nachhaftung	231
F. Juristische Personen (GmbH, AG)	232
I. Grundsätze	232
II. Durchgriffshaftung, persönliche Haftung des Geschäftsinhaber oder der Gesellschafter/Geschäftsführer	232
G. Limited	235
H. Wohnungseigentümer- und Erbengemeinschaft	236
I. Vereine	237
J. Änderung und Umwandlung der Rechtsform beim Mieter	237
I. Überblick	237
II. Umwandlung nach dem UmwG	237
III. Änderung der Rechtsform außerhalb der Umwandlung	238
IV. Veräußerung des Unternehmens	239
K. Rechtsgeschäftlicher Vermieter- und Mieterwechsel, Vertragsübernahme	239
L. Gerichtsverfahren	241
M. Streitwert	243
N. Vertragsgestaltung	243
O. Arbeits- und Beratungshilfen	244
I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	244
II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	246
III. Formulierungsvorschläge	247
IV. Tabelle zu Vertretungsverhältnissen	248
Kapitel 7 Das Mietobjekt und der vertragsgemäße Gebrauch	249
A. Die Gebrauchsüberlassungs- und -erhaltungspflicht	249
B. Vertragsgemäßer Gebrauch und Mietzweck	251
I. Grundsätze	251
II. Räumlicher und baulicher Umfang der Nutzungsbefugnis (Gemeinschaftsflächen, Nebenflächen etc.)	254
III. Firmenschilder, Werbemaßnahmen, Reklame, Wandflächen, Briefkasten	256
IV. Geschäftsänderungen und -erweiterungen	259
V. Besonderheiten im Einzelhandel/in Einkaufszentren	261
VI. Berufliche Tätigkeit in einer Mietwohnung	262
VII. Wohnen in Geschäftsräumen	272
VIII. Gebrauchsüberlassung und -erhaltungspflicht bei Zerstörung der Mietsache	272
C. Die Mietfläche (Flächenberechnung etc.)	272
I. Problem	272
II. Vertragliche Vereinbarung der Größe der Mietfläche	274
III. Flächenberechnungsmethoden	278
D. Vermietung vom Reißbrett/Vermietung vor Bezugsfertigkeit: Besondere Praxisprobleme	285

I.	Ausgangslage	285
II.	Bestimmbarkeit der Fertigstellung bzw. des Übergabetermins	285
III.	Bestimmbarkeit des Mietobjekts	287
IV.	Bestimmung der Miethöhe und des Beginns der Zahlungspflicht	288
V.	Sonstiges	289
E.	Verkehrssicherungspflichten	289
I.	Begriff, Verpflichtete und tatbestandliche Voraussetzungen	289
II.	Einzelfälle	291
III.	Praxisbeispiel: Umfang der Räum- und Streupflicht bei Schnee und Glätte	292
IV.	Abwälzung auf den Mieter/Pächter und Haftungsvereinbarungen	295
F.	Teilung eines Grundstücks	297
G.	Beschädigung des Mietobjekts durch den Mieter	297
H.	Besichtigungs- und Betretungsrecht des Vermieters	300
I.	Gerichtsverfahren	301
J.	Streitwert	301
K.	Vertragsgestaltung	301
L.	Arbeits- und Beratungshilfen	302
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	302
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	306
III.	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)	307
IV.	Formulierungsvorschläge	307
V.	Checkliste: Machbarkeit einer Immobilie vom Reißbrett	309
Kapitel 8 Die Mietzeit		310
A.	Verträge von bestimmter und unbestimmter Dauer	310
B.	Verträge mit einer Dauer von mehr als 30 Jahren	312
C.	Vertragsverlängerung, Verlängerungsklauseln, Option	312
I.	Begriffe	312
II.	Unechte Befristung	313
III.	Optionsrecht	314
IV.	Vereinbarung als AGB, Formulierungsrisiken	318
D.	Stillschweigende Vertragsverlängerung, § 545 BGB	321
E.	Gerichtsverfahren	324
F.	Streitwert	324
G.	Vertragsgestaltung	324
H.	Arbeits- und Beratungshilfen	325
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	325
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	328
III.	Formulierungsvorschläge	329
IV.	Checklisten	329
Kapitel 9 Die Miethöhe und Mietzahlung		331
A.	Überblick	332
B.	Mietarten	332
I.	Festmiete	332
II.	Umsatzmiete	333
III.	Flächenmiete	336
IV.	Staffelmiete	336
V.	Triple-Net- und Double-Net-Miete-Miete	336
C.	Mietgarantie	336
D.	Grenzen der Miethöhe, insbes. sittenwidrig überhöhte Miete	338
I.	Mietpreisüberhöhung, § 4 WiStG	339
II.	Mietwucher, § 291 StGB	342

Inhaltsverzeichnis

III.	Sittenwidrigkeit, § 138 BGB	342
E.	Umsatzsteuer	347
I.	Grundsatz: Keine Umsatzsteuer für Grundstücke	347
II.	Verzicht auf Steuerbefreiung	347
III.	Steuerrechtliche Zulässigkeit der Option zur Umsatzsteuer	348
IV.	Ausübung der Option (= Verzicht auf die Steuerbefreiung)	349
V.	Umsatzsteuerpflichtige Leistungen	350
VI.	Risiken für den Vermieter	351
VII.	Vertragliche Vereinbarung, Vertragsgestaltung und Prüfung bestehender Verträge	352
VIII.	Ansprüche der Parteien	354
IX.	Umsatzsteuer auf Schadensersatz gem. § 249 BGB	356
F.	Zahlung der Miete/Pacht, Fälligkeit, Verzug, Lastschrift	356
I.	Fälligkeitszeitpunkt	356
II.	Rechtzeitigkeit der Zahlung, Verzug	358
III.	Tilgungsreihenfolge, Tilgungsbestimmungen	359
IV.	Abbuchungsverpflichtung und Einziehungsermächtigung	360
V.	Verzugszinsen	362
G.	Aufrechnung, Aufrechnungsklauseln, Aufrechnungsverbote	364
I.	Grundsätze	364
II.	Spezielle AGB-Probleme und Klauselvarianten	365
III.	Fortgelung der Klausel nach Mietende	368
IV.	Haftungsrisiko für Immobilienverwalter und Anwälte	368
V.	Prozessuale Hinweise	369
H.	Abtretung von Mietforderungen, Abtretungsverbote	369
I.	Verjährung und Verwirkung	370
J.	Gerichtsverfahren	371
K.	Streitwert	373
L.	Vertragsgestaltung	374
I.	Abtretungsverbot	374
II.	Rechtzeitigkeitsklausel	374
III.	Tilgungsklausel	374
IV.	Aufrechnungsverbote bzw -beschränkungen	375
V.	Zurückbehaltungsrechts(verbots)klauseln	376
VI.	Sonstiges	376
M.	Arbeits- und Beratungshilfen	377
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	377
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	380
III.	Formulierungsvorschläge zu den Mietarten	381
IV.	Checkliste: Umsatzmiete	384
Kapitel 10 Die Betriebskosten		385
A.	Begriff und anwendbare Rechtsvorschriften	386
B.	Betriebskostenumlage auf den Mieter, AGB-Recht und Bestimmtheitsgrundsatz	388
I.	Grundsätze, AGB-Problematiken	388
II.	Nur Vorauszahlungen vereinbart: wirksame Umlage?	393
III.	Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	394
IV.	Vereinbarung und Änderung des Umlageschlüssels, Umlagemaßstab	394
V.	Änderung der ursprünglich vereinbarten durch schlüssiges Verhalten	396
VI.	Aufklärungspflicht des Vermieters über die voraussichtliche Höhe der Betriebskosten	398
VII.	Neu eingeführte und ursprünglich nicht vereinbarte Betriebskosten	399
VIII.	Umsatzsteuer auf Betriebskosten	401

C.	Betriebskostenvorauszahlungen	401
I.	Vereinbarung, Entfall	401
II.	Abtretung, Aufrechnung und Pfändung von Vorauszahlungen	402
III.	Anpassung von Vorauszahlungen nach erfolgter Abrechnung	403
D.	Wirtschaftlichkeitsgebot	405
I.	Voraussetzungen und Umfang	405
II.	Darlegungs- und Beweislast	408
E.	Typische »streitanfällige« Betriebskosten (A-Z alphabetisch)	410
I.	Center-Management (Einkaufszentrum)	410
II.	Fahrstuhlkosten	412
III.	Grundsteuer	413
IV.	Hauswart/Hausmeister	413
V.	Heizkosten	416
VI.	Sonstige Betriebskosten (Auffangposition)	418
VII.	Sperrmüll/»wilder Müll«	421
VIII.	Versicherungen, Versicherungsprämien	422
IX.	Verwaltungskosten, Objektbetreuung	430
X.	Wartungskosten	434
F.	Betriebskostenabrechnung	436
I.	Überblick	436
II.	Anspruch auf Abrechnung, Abrechnungsreife, Abrechnungsfrist und Folgen der Versäumnis	436
III.	Ordnungsgemäße Abrechnung und Fälligkeit einer Nachforderung	443
IV.	Vorwegabzug bei gemischt genutzten Objekten	451
V.	Abrechnung und Verbuchung der Betriebskosten bei Mietminderung des Mieters	454
VI.	Verbrauchsabhängige Kosten	455
VII.	Leerstand im Objekt	456
VIII.	Beleagsicht	457
IX.	Zu späte Abrechnung, Ausschlussfrist für Nachforderungen, Verfristung	460
X.	Genehmigungsfiktionen, Rückklausel mit Einwendungsausschluss	462
XI.	Vorbehalt von Nachberechnungen, Nachschieben von Kosten	463
XII.	Vorbehaltlose bzw. irrtümliche Bezahlung oder Erstattung (als Anerkenntnis)	464
XIII.	Kündigungsgrund nicht bezahlte oder fehlerhafte Betriebskostenabrechnung	465
XIV.	Praxistipps Nebenkostenabrechnung	465
G.	Verjährung und Verwirkung	466
H.	Gerichtsverfahren	468
I.	Streitwert	472
J.	Vertragsgestaltung	473
K.	Arbeits- und Beratungshilfen	474
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	474
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	486
III.	Formulierungsvorschläge	490
IV.	Checkliste: Wirksame Erhöhung einer Betriebskostenpauschale	492
V.	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	493
Kapitel 11 Die Mieterhöhung		496
A.	Überblick	497
B.	Mieterhöhung durch nachträgliche Vereinbarung	498
C.	Mieterhöhung durch Änderungskündigung	499
D.	Automatische Wertsicherungsklausel	499
I.	Überblick	499

Inhaltsverzeichnis

II.	Anwendbarkeit des PrKG oder des PaPkg i. V. m. PrKV	502
III.	Wirksame Klauselvereinbarung nach dem PrKG	503
IV.	Mieterhöhungsvereinbarungen nach dem PaPkg und der PrKV (»Altverträge«)	514
V.	Berechnung der Mieterhöhung	515
VI.	Behandlung von Alt-Klauseln mit nicht mehr existierenden Indizes, Umdeutung unwirksamer Klauseln, Anspruch auf Vertragsanpassung	518
VII.	Eintritt der Erhöhung, Fälligkeit der erhöhten Miete, rückwirkende Mieterhöhung	520
VIII.	Heilung unwirksamer Wertsicherungsklauseln durch ergänzende Vertragsauslegung	522
E.	Staffelmiete	522
I.	Grundsätze	522
II.	Kombination von Staffelmiete und Wertsicherungsklausel	523
III.	Absinkende Marktmiete und höhere Staffelmiete	525
F.	Leistungsvorbehalts- bzw. Anpassungsklausel	526
I.	Überblick	526
II.	Klauselinhalt	526
III.	Auslegungsbedürftige Klauseln	527
IV.	Vereinbarung als AGB	528
V.	Gutachter- und Schiedsklausel	531
VI.	Verknüpfung mit anderen Klauselarten	532
G.	Marktmietklauseln	532
H.	Spannungsklausel	532
I.	Umsatz- und Gewinnbeteiligungsklausel	533
J.	Preis- und Kostenelementeklausel	533
K.	Neuverhandlungsklausel	533
L.	Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen	534
M.	Mieterhöhung und Schriftform nach § 550 BGB	534
N.	Verjährung und Verwirkung	535
O.	Gerichtsverfahren	536
P.	Streitwert	537
Q.	Vertragsgestaltung	537
I.	Wertsicherungsklausel	537
II.	Indexfreie Zeit	537
III.	Umdeutungsklauseln, Klauseln im Hinblick auf § 8 S. 1 PrKG	538
R.	Arbeits- und Beratungshilfen	539
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	539
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	542
III.	Formulierungsvorschläge	543
IV.	Checklisten zu Mieterhöhungsmöglichkeiten	546
Kapitel 12 Die Betriebspflicht		548
A.	Begriff und Umfang der Betriebspflicht	548
B.	Erfordernis der Vereinbarung einer Betriebspflicht	550
C.	Risiken bei der Vereinbarung als AGB	551
I.	Grundsätze	551
II.	Offenhaltungspflicht mit und ohne Ausnahmen, insbes. bei Ladengeschäften	552
III.	Risiko: Kombination mit anderen Pflichten	555
IV.	Klauseln zur einseitigen Ausweitung der Betriebspflicht, Verknüpfung mit Öffnungszeiten	557
V.	Räumungsverkäufe u. ä.	558
D.	Vertragliche Sanktionierung der Betriebspflichtverletzung	558

E.	Ansprüche bei Verletzung der Betriebspflicht	559
F.	Entfall der Betriebspflicht durch Kündigung, Insolvenz oder andere Gründe	560
G.	Verjährung und Verwirkung	561
H.	Gerichtsverfahren	561
I.	Streitwert	563
J.	Vertragsgestaltung	563
K.	Arbeits- und Beratungshilfen	564
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	564
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	566
III.	Formulierungsvorschläge zur Betriebspflicht	568
Kapitel 13	Der Konkurrenzschutz	569
A.	Überblick, Verhältnis von Mietzweck, vertragsgemäßigem Gebrauch und Konkurrenzschutz	569
I.	Begrifflichkeiten	569
II.	Verhältnis von Mietzweck, vertragsgemäßigem Gebrauch und Konkurrenzschutz	570
III.	Aufklärungspflicht des Vermieters über Konkurrenz	571
B.	Ausschluss und Vereinbarung von Konkurrenzschutz	571
I.	Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen	571
II.	Kombination von Konkurrenzschutzausschluss, Betriebspflicht und Sortimentsbindung	573
C.	Schutzrichtung (Wer wird geschützt bzw. verpflichtet?)	574
D.	Inhalt und Umfang des Schutzes, Auslegung von Klauseln	576
I.	Grundsätze	576
II.	Auslegung ungenauer Vertragsklauseln	577
III.	Faktische Vergleichbarkeit der Tätigkeiten, Haupt- und Nebenartikel, insbes. Einzelhandel	578
IV.	Räumliche Entfernung der Konkurrenten	585
V.	Tätigkeitserweiterungen des Mieters	586
E.	Rechtsfolgen einer Konkurrenzschutzverletzung, Ansprüche der Parteien	587
I.	Konkurrenzschutzverstoß als Mangel, Gewährleistung	587
II.	Ansprüche zwischen Erstmiet/-pächter und Vermieter/Verpächter	588
III.	Ansprüche zwischen Zweitmiet/-pächter und Vermieter/Verpächter	591
IV.	Ansprüche zwischen Erstmiet/-pächter und Zweitmiet/-pächter	591
V.	Ansprüche des Vermieters	591
VI.	Ausschluss von Ansprüchen	591
F.	Gerichtsverfahren	592
I.	Grundsätze	592
II.	Einstweiliger Rechtsschutz	593
III.	Klageanträge	594
G.	Streitwert	595
H.	Vertragsgestaltung	595
I.	Arbeits- und Beratungshilfen	596
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	596
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	598
III.	Formulierungsvorschläge	600
IV.	Checklisten	602
Kapitel 14	Die Schönheitsreparaturen	603
A.	Ausgangslage	603
B.	Begriff der Schönheitsreparatur	603
C.	Vertragliche Vereinbarungen	605

Inhaltsverzeichnis

D.	Wann muss renoviert werden?	607
I.	Verträge ohne Fristenregelung	607
II.	Verträge mit Fristenregelung	607
III.	Unrenovierte Übernahme	610
IV.	Renovierung bei Auszug/Endrenovierung	610
V.	Kostenbeteiligungsklauseln, Quotenabgeltungsklauseln	613
E.	Wie muss renoviert werden: Art und Qualität der Ausführung, Selbstvornahme	615
F.	Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln	618
I.	Grundsätze, Verbot der geltungserhaltenden Reduktion, Vertrauensschutz	618
II.	Konkrete Ansprüche der Parteien	620
G.	Ansprüche des Vermieters bei unterlassenen Arbeiten	622
H.	Besonderheiten bei vom Vermieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen	625
I.	Verjährung und Verwirkung	626
K.	Gerichtsverfahren	627
L.	Streitwert	628
M.	Vertragsgestaltung	628
N.	Arbeits- und Beratungshilfen	629
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	629
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	638
III.	Formulierungsvorschläge	640
Kapitel 15 Instandhaltung und Instandsetzung		642
A.	Überblick	642
B.	Begriffe und Inhalt der Verpflichtung	643
C.	Auslegung ungenauer Klauseln	644
D.	Wirksamkeit von Individualvereinbarungen	646
E.	Grundsätze zu AGB-Klauseln und Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	647
F.	Abwälzung der eigenen Abnutzungen des Mieters durch AGB-Klauseln	650
I.	Vermietung/Verpachtung von Teilflächen der Immobilie	650
II.	Vermietung/Verpachtung ganzer Objekte (Hotels, Seniorenheime etc.)	651
G.	Abwälzung der Abnutzungen von Gemeinschaftsflächen und von Dritten verursachten Schäden durch AGB-Klauseln	652
I.	Sicht des BGH, Erfordernis einer Kappungsgrenze	652
II.	Rechtsprechung zu weiteren Klauseln	655
III.	Reicht eine Kappungsgrenze auch für die Überbürdung »exotischer« Schäden (Vandalismus, höhere Gewalt etc.)?	656
IV.	Konkrete Höhenbegrenzung/Kappungsgrenze	657
H.	Übernahme »abgenutzter« und unrenovierter Objekte, Vorschäden bei Bestandsobjekten und AGB-Klauseln	659
I.	Problemaufriss	659
II.	Auslegung der Klausel	659
III.	Korrekturversuche in Rechtsprechung und Literatur, insbes. »Kappungsgrenze«	659
IV.	Kompensation bei unrenovierter Übergabe (Auswirkungen von BGH v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14)	660
V.	Resümee und (vorsorgliche) Vertragsgestaltung	663
VI.	Sonstiges	665
VII.	Darlegungs- und Beweislast	665
I.	Besonderheiten bei »Dach und Fach«-Klauseln	665
I.	Auslegung, Inhalt und Umfang des Begriffs »Dach und Fach«	665
II.	Wirksamkeit als AGB	667
III.	Wirksamkeit als Individualvereinbarung	668
IV.	Besonderheiten beim Immobilienleasing und Sale-and-Leaseback-Geschäften	669

J.	Besonderheiten bei Kleinreparaturen	669
K.	Vom Vermieter durchzuführende Maßnahmen	670
L.	Verjährung und Verwirkung	670
M.	Gerichtsverfahren	671
N.	Streitwert	671
O.	Vertragsgestaltung	671
P.	Arbeits- und Beratungshilfen	672
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	672
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	674
III.	Prüfungsschema, Checkliste	674
IV.	Formulierungsvorschläge	675
Kapitel 16 Die baulichen Veränderungen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen		678
A.	Ausgangslage	678
B.	Bauliche Maßnahmen des Mieters	679
I.	Zustimmung des Vermieters erforderlich?	679
II.	Ansprüche im laufenden Miet-/Pachtverhältnis	681
III.	Ansprüche beim beendeten Miet-/Pachtverhältnis	682
C.	Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, bauliche Maßnahmen des Vermieters	689
I.	Überblick	689
II.	Abdingbarkeit der gesetzlichen Einschränkungen	689
III.	Erhaltungsmaßnahmen	690
IV.	Modernisierungsmaßnahmen	691
D.	Verjährung und Verwirkung	704
E.	Gerichtsverfahren	705
F.	Streitwert	705
G.	Vertragsgestaltung	706
H.	Arbeits- und Beratungshilfen	707
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	707
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	709
III.	Formulierungsvorschläge	709
IV.	Checkliste: Vertragliche Vereinbarungen bei baulichen Veränderungen	710
Kapitel 17 Die Untermiete, Gebrauchsüberlassung an Dritte		712
A.	Begriff und Gesetzeslage	712
B.	Erlaubnis des Vermieters erforderlich	714
I.	Überblick	714
II.	Ausnahmsweise Anspruch auf Erlaubnis und Duldung der Untermiete?	714
III.	Erklärung und Widerruf der Erlaubnis	715
C.	Sonderkündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB	715
I.	Kein wichtiger Verweigerungsgrund in der Person des Dritten	715
II.	Zustimmungsverlangen des Mieters	717
III.	Erlaubnisverweigerung des Vermieters	718
IV.	Ausschluss des Sonderkündigungsrechts	719
V.	Schadensersatz bei unberechtigt verweigerter Erlaubnis	720
D.	Untermietzuschlag	720
E.	Rechtsverhältnis Mieter – Untermieter	720
I.	Taktisches Vorgehen	720
II.	Vertragsabschluss und -gestaltung	721
III.	Störungen im Untermietverhältnis, Kündigung und Haftung	721
F.	Rechtsverhältnis Hauptvermieter – (Haupt-)Mieter	723
G.	Rechtsverhältnis Hauptvermieter – Untermieter	723

Inhaltsverzeichnis

H.	Gerichtsverfahren	725
I.	Prozessuale Möglichkeiten des Vermieters bei unberechtigter Untervermietung	725
II.	Klage des Mieters auf Zustimmung zur Untervermietung	726
III.	Klagen des Mieters gegen den Untermieter	726
I.	Streitwert	726
J.	Vertragsgestaltung	727
I.	Prüfung eines Untermietvertrages/AGB-Problematik	727
II.	Beschränkungen des Sonderkündigungsrechts	727
III.	Sonstiges	729
K.	Arbeits- und Beratungshilfen	730
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	730
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	731
III.	Formulierungsvorschläge	731
 Kapitel 18 Die Sicherheiten des Vermieters: Bürgschaft, Kautions, Vertragsstrafe, Vermieterpfandrecht etc.		735
A.	Varianten der Sicherheitsstellung und Umfang der Absicherung	735
B.	Kautions	736
I.	Vertragliche Vereinbarung und Höhe der Kautions	736
II.	Fälligkeit, Kündigung wegen Nichtzahlung, Verjährung	737
III.	Anlageverpflichtung des Vermieters und Vermögensbetreuungspflicht	740
IV.	Verwertung der Kautions	743
V.	Wiederauffüllung und Anpassung der Kautions	744
VI.	Abrechnung und Rückzahlung der Kautions, Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs	745
VII.	Vermieterwechsel und Kautions	747
VIII.	Pfändung der Kautions	747
C.	Bürgschaften	747
I.	Überblick	747
II.	Risiken	748
III.	Was sichert die Bürgschaft?	748
IV.	Formelle Voraussetzungen	749
V.	Inhaltliche Risiken	750
VI.	Einreden	752
VII.	Ende des Mietverhältnisses/Herausgabe der Bürgschaftserklärung	753
VIII.	Kündigung unbefristeter Bürgschaften durch den Bürgen	754
D.	Sonstige vertragliche Sicherungsmöglichkeiten	754
I.	Schuldbeitritt	754
II.	Patronatserklärung	755
III.	Vertragsstrafen	757
E.	Das Vermieterpfandrecht	760
I.	Umfang des Pfandrechts	760
II.	Entstehen des Pfandrechts	762
III.	Untergang des Pfandrechts, Ausschlussfrist	762
IV.	Schutzmöglichkeiten des Vermieters/Verpächters	763
V.	Geltendmachung des Pfandrechts	765
VI.	Verwertung	767
F.	Verjährung und Verwirkung	767
G.	Gerichtsverfahren	769
I.	Vertragliche Sicherheiten	769
II.	Vermieterpfandrecht	770
H.	Streitwert	772

I.	Vertragsgestaltung	773
I.	Kautions	773
II.	Bürgschaft	774
III.	Vermieterpfandrecht	774
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	775
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	775
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	778
III.	Formulierungsvorschläge	780
IV.	Checklisten	784
Kapitel 19 Die Versicherungen für gewerbliche Immobilien		786
A.	Überblick	786
B.	Das VVG als Grundlage des Immobilienversicherungsrechts	788
I.	Wesentliche Regelungen des neuen VVG	788
II.	Bedarfsermittlung und Beratungspflichten vor Abschluss des Versicherungsvertrages	791
III.	Abschluss des Versicherungsvertrages	792
IV.	Prämienzahlung	793
V.	Gefahrerhöhung	795
VI.	Haftung für Falschberatung	796
VII.	Repräsentantenstellung des Mieters	798
C.	Praxisrelevante Versicherungen für Gewerbeimmobilien (alphabetisch A–Z)	798
I.	Allgefahren-Versicherungen	798
II.	Extended Coverage-Versicherung	799
III.	Feuerversicherung	799
IV.	Gebündelte Versicherungen, Betriebs- oder Geschäftsversicherungen	801
V.	Glasversicherung	801
VI.	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	801
VII.	Leitungswasserversicherung	803
VIII.	Mietverlust-/Mietausfallversicherung	804
IX.	Rechtsschutzversicherung	805
X.	Sturmversicherung	805
XI.	Terrorversicherung	806
XII.	Umweltschaden-Versicherung	806
XIII.	Verbundene Wohngebäude-Versicherung (VGB)	807
D.	Umlagefähigkeit von Versicherungsprämien als Betriebskosten	808
E.	Regressansprüche des Versicherungsnehmers und des Versicherers gegen den Mieter in der Gebäudeversicherung	808
I.	Grundsätze	808
II.	Beschränkungen des Rückgriffs	809
III.	Sinn und Zweck des Regressverzichts	811
IV.	Ausgleich zwischen Sach- und Haftpflichtversicherer i. R. d. Mieterregresses	811
V.	Regress und Regressverzichtsabkommen	813
VI.	Verhältnis Mieter – Vermieter	813
VI.	Sonstiges	814
F.	Veräußerung der Immobilie und Versicherungsschutz	815
I.	Überblick	815
II.	Anzeige der Veräußerung	815
III.	Kündigung der Versicherungsverträge nach Veräußerung	816
IV.	Wer muss die Prämie bezahlen?	816
G.	Verjährung und Verwirkung	817
H.	Gerichtsverfahren	817
I.	Streitwert	817

Inhaltsverzeichnis

J.	Vertragsgestaltung	817
I.	Mietvertragliche Pflicht des Mieters zum Abschluss von Versicherungen	817
II.	Haftung des Mieters	818
K.	Arbeits- und Beratungshilfen	819
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	819
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	821
III.	Formulierungsvorschlag zur Mietvertragsklausel zum Abschluss von Versicherungen	822
IV.	Checkliste: Veräußerung der Immobilie und Versicherungsschutz	823
Kapitel 20 Die Gewährleistung: Mängel, Mietminderung und ähnliche Rechte		824
A.	Systematik der mietrechtlichen Gewährleistung	826
I.	Überblick	826
II.	Mögliche Rechtsfolgen eines Mangels oder Fehlens zugesicherter Eigenschaften	829
III.	Zurückbehaltungsrecht/Druckzuschlag	832
IV.	Mietminderung, Berechnung und Höhe	834
V.	Taktische Hinweise zum Zurückbehaltungs- und Minderungsrecht	837
B.	Mangelbegriff	840
I.	Überblick	840
II.	Sachmangel	840
III.	Rechtsmangel	843
IV.	Zugesicherte Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB	844
C.	Konkrete Mängel-Beispiele	845
I.	Rechtsprechungsübersicht: Mängel bejaht (alphabetisch)	845
II.	Rechtsprechungsübersicht: Mängel verneint (alphabetisch)	848
D.	Typische Mängel im gewerblichen Miet- und Pachtrecht (alphabetisch)	851
I.	Baulicher oder technischer Standard	851
II.	Energetische Mängel, mangelhafte Energieeffizienz	853
III.	Flächenabweichungen	856
IV.	Lärm, Geräuschmissionen	863
V.	»Mietermix«, »Milieuniveau«, soziales Umfeld	864
VI.	Modernisierungs- bzw. Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters	865
VII.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Untersagungen und mietrechtliche Folgen	866
VIII.	Schimmelbildung	878
IX.	Temperaturprobleme, »Unerträgliche« Raumtemperaturen	879
X.	Umsatz- und Gewinnerwartungen, Leerstand in Einkaufszentren	886
XI.	Umwelt- und Umfeldmängel, z. B. Bauarbeiten	896
E.	Ausschluss/Verwirkung der Gewährleistungsrechte	905
I.	Unerheblichkeit des Mangels	905
II.	Kenntnis des Mangels	905
III.	Unterbliebene Mängelanzeige	909
IV.	Verursachung des Mangels durch den Mieter	911
V.	Verhinderung/Verzögerung der Mängelbeseitigung durch den Mieter	911
VI.	Ausschluss der Rechte durch vorbehaltlose Zahlung der Miete	912
VII.	Mietminderungsausschluss bei energetischer Modernisierung	913
F.	Mangelbeseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch und Opfergrenze (Zerstörung des Mietobjekts, unverhältnismäßiger Aufwand)	915
I.	Grundsätze	915
II.	Völlige oder teilweise Zerstörung des Miet- oder Pachtobjekts	917
III.	Mängel und unverhältnismäßiger Mängelbeseitigungsaufwand	918

G.	Schäden an Rechtsgütern des Mieters	920
I.	Schadensersatz gem. § 536a Abs. 1 BGB und § 280 BGB	920
II.	Schmerzensgeld bei Körperschäden	922
H.	Regress des Vermieters gegen Dritte	923
I.	Verjährung und Verwirkung	924
J.	Gerichtsverfahren	925
I.	Prozessuales Vorgehen aus Vermietersicht	925
II.	Prozessuales Vorgehen aus Mietersicht	926
III.	Sonstiges	927
K.	Darlegungs- und Beweislast	928
I.	Verantwortungsbereiche	928
II.	Mangel bereits bei Übergabe oder nicht durch Mietgebrauch	930
III.	Substanziierungslast bei »flüchtigen Mängeln« (Lärm, Gerüche etc.)	931
L.	Streitwert	932
M.	Vertragsgestaltung	933
I.	Vertragliche Beschränkung des Rechts auf Mietminderung	933
II.	Vertragliche Beschränkung des Rechts auf Schadensersatz	941
III.	Bindungsklauseln (Wiederherstellungs- und Wiederaufbauklauseln), Opfergrenze, Zerstörung des Miet- oder Pachtobjekts	946
IV.	Vertragliche Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Genehmigungen etc.	947
V.	Vertragliche Regelungen zu einem bestimmten Mietermix/Mieterniveau	947
N.	Arbeits- und Beratungshilfen	948
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH (ohne Rspr. zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen)	948
II.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen	957
III.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte (ohne Rspr. zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen)	959
IV.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen	965
V.	Formulierungsvorschläge für eine vermietetfreundliche Kombination von Aufrechnungs-, Minderungs- und Zurückbehaltungsrechtsausschlüssen	966
VI.	Formulierungsvorschlag zu Haftungs(freizeichnungs)- und Gewährleistungsklauseln	967
VII.	Formulierungsvorschlag für bei Mietbeginn bekannte Mängel (hier: Baumaßnahmen)	968
VIII.	Formulierungsvorschlag für Bindungsklauseln (Wiederherstellungs- und Wiederaufbauklauseln) für den Fall der Zerstörung des Mietobjekts	968
IX.	Mängelprotokoll	969
Kapitel 21	Die Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses	970
A.	Einführung	971
B.	Allgemeines zur Kündigung	971
I.	Kündigungserklärung	971
II.	Richtiger Erklärender und Empfänger der Kündigung, Kündigung durch Bevollmächtigte	973
III.	Form der Kündigung	976
IV.	Teilkündigung	977
V.	Zugang der Kündigungserklärung bzw. Abmahnung	978
VI.	Rechtsfolgen der Kündigung, Rücknahme, Vereinbarungen nach Kündigung	990
VII.	Unberechtigte schuldhaftige Kündigung	991
C.	Ordentliche Kündigung	991
I.	Kündigungsgrund	991

II.	Kündigungsfrist	994
D.	Fristlose Kündigung	1001
I.	Grundsätze	1001
II.	Muss § 314 Abs. 3 BGB beachtet werden?	1002
III.	Abmahnung/Abhilfeverlangen	1004
IV.	Kündigung vor Übergabe des Mietobjekts	1007
V.	Generalklausel, § 543 Abs. 1 BGB	1007
VI.	Nichtgewährung oder Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs, §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB	1027
VII.	Sorgfaltvernachlässigung und unbefugte Gebrauchüberlassung an Dritte, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB	1032
VIII.	Zahlungsverzug des Mieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB	1035
IX.	Gesundheitsgefährdung, §§ 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB	1043
X.	Störung des Hausfriedens, §§ 569 Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB	1046
XI.	Verschulden bei Vertragsschluss als Kündigungsgrund	1048
XII.	Schadensminderungspflicht des fristlos Kündigenden	1049
E.	Sonderkündigungsrechte	1050
I.	Überblick	1050
II.	Tod des Mieters	1051
III.	Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB	1051
F.	Verjährung und Verwirkung	1052
G.	Gerichtsverfahren	1053
H.	Streitwert	1055
I.	Zuständigkeitsstreitwert	1055
II.	Gebührenstreitwert und verschiedene Klagearten und Anträge	1055
III.	Anwaltsgebühren der vorgerichtlichen Kündigung	1056
IV.	Kündigung und nachfolgender Räumungsrechtsstreit: Anrechnung der Gebühren?	1057
I.	Vertragsgestaltung	1059
J.	Arbeitshilfen	1061
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1061
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1067
III.	Checkliste: Typische Fehler bei Kündigung von Geschäftsraummietverhältnissen	1070
Kapitel 22 Die Beendigungsgründe außerhalb der Kündigung		1073
A.	Zeitablauf	1073
B.	Beendigung des Miet- oder Pachtvertrages durch Verwaltungsakt	1073
C.	Anfechtung des Miet- oder Pachtvertrages	1073
I.	Einführung	1073
II.	Besonderheiten beim Mietvertrag	1074
III.	Anfechtung wegen arglistiger Täuschung	1076
IV.	Anfechtung wegen Irrtum nach § 119 Abs. 2 BGB	1079
V.	Anfechtungsfrist	1079
VI.	Anfechtungserklärung	1080
VII.	Rechtsfolgen der wirksamen Anfechtung	1080
D.	Aufhebungsvertrag	1080
E.	Tod des Mieters	1082
F.	Verjährung und Verwirkung	1082
G.	Gerichtsverfahren	1082
H.	Streitwert	1082
I.	Vertragsgestaltung	1083
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1083

I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1083
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1084
III.	Checkliste: Mietaufhebungsvertrag	1084
Kapitel 23 Die Selbsthilfe: Versorgungssperre, »kalte Räumung«, verbotene Eigenmacht u. ä.		
		1085
A.	Übersicht: Das Recht zur Selbsthilfe im Miet- und Pachtrecht	1085
B.	Maßnahmen des Vermieters im noch laufenden Mietverhältnis	1086
C.	Maßnahmen des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses	1087
I.	Räumung ohne Titel, Entsorgung von Gegenständen	1087
II.	Entsorgung zurückgelassener Gegenstände	1088
III.	Versorgungssperre	1089
IV.	Maßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft	1091
D.	Verjährung und Verwirkung	1091
E.	Gerichtsverfahren	1092
F.	Streitwert	1092
G.	Vertragsgestaltung	1093
H.	Arbeits- und Beratungshilfen	1093
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1093
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1094
Kapitel 24 Das beendete Miet- oder Pachtverhältnis: Abwicklung, Rückgabe, Nutzungsentschädigung, Nachmieter		
		1096
A.	Fristgerechte Rückgabe des Miet- oder Pachtobjekts	1096
I.	Überblick	1096
II.	Rückgabetermin	1097
III.	Inhalt der Rückgabepflicht	1098
IV.	Rückgabeverpflichteter/-berechtigter	1098
V.	Übergabe- bzw. Abnahmeprotokoll	1099
B.	Verspätete oder nicht vollständige Rückgabe des Mietobjekts, Nutzungsentschädigung	1101
I.	Möglichkeit der stillschweigenden Vertragsverlängerung	1101
II.	Anspruch auf Nutzungsentschädigung, Vorenthaltung	1101
C.	Mögliche Ansprüche bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und Mietausfallschaden	1111
I.	Schadensersatzanspruch aus §§ 280, 241 BGB	1111
II.	Ansprüche des kündigenden Vermieters/Verpächters	1111
III.	Ansprüche des kündigenden Mieters	1113
D.	Auszug ohne Kündigung oder anderweitige Vertragsbeendigung	1114
E.	Schadensbeseitigungspflicht des Mieters	1115
F.	Unvollständige Räumung, Entsorgung von Sachen durch den Vermieter, Nachvertragliche Obhutspflicht	1116
G.	Investitionen des Mieters und Ausgleichsanspruch	1117
H.	Nachmieter, Ersatzmieter, Mietnachfolger	1117
I.	Überblick	1117
II.	Anspruch des Mieters auf Entlassung aus dem Mietvertrag	1118
III.	Schadensminderungspflicht	1120
IV.	Vertragsübernahme	1121
I.	Verjährung und Verwirkung	1121
J.	Gerichtsverfahren	1121
K.	Streitwert	1122
L.	Vertragsgestaltung	1123
M.	Arbeits- und Beratungshilfen	1123
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1123

Inhaltsverzeichnis

II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1125
III.	Formulierungsvorschlag zur Nachmieterstellung	1127
Kapitel 25 Die Veräußerung des Mietobjekts		1128
A.	Kauf bricht nicht Miete, § 566 BGB	1128
B.	Welche Rechte und Pflichten gehen auf den Erwerber/Käufer über?	1131
C.	Sonderprobleme des § 566 BGB	1133
I.	Bürgenhaftung des Veräußerers	1133
II.	Schriftform, § 550 BGB	1133
III.	Befreiende Zahlung der Miete	1133
IV.	Wer hat die Nebenkosten abzurechnen?	1134
V.	Übergang von Sicherheitsleistungen (speziell Kautions)	1135
VI.	Übergang von Schadensersatzansprüchen	1138
VII.	Übergang von Versicherungsverträgen	1138
VIII.	Investitionen des Vermieters oder Mieters, Investitionsmiete, Baukostenzuschuss	1139
IX.	Vorausverfügung über die Miete	1139
X.	Kündigung des Mietverhältnisses und Vermieterwechsel	1140
D.	Vorkaufsrecht	1141
E.	Erlöschen sonstiger Ansprüche durch Veräußerung des Grundstücks	1142
F.	Verjährung und Verwirkung	1142
G.	Gerichtsverfahren	1143
H.	Streitwert	1143
I.	Vertragsgestaltung	1143
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1144
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1144
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1146
III.	Checkliste: Eigentumswechsel i. S. d. § 566 BGB	1147
IV.	Checkliste: Wichtige Prüfungspunkte für den Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrages	1147
V.	Musterschreiben des Erwerbers an Mieter	1147
Kapitel 26 Die Verjährung und die Verwirkung von Ansprüchen		1149
A.	Überblick	1149
B.	Verjährung von Vermieteransprüchen, insbes. § 548 Abs. 1 BGB	1150
C.	Verjährung von Mieteransprüchen, insbes. § 548 Abs. 2 BGB	1153
D.	Rechtsfolgen der Verjährung/Einrede der Verjährung	1155
I.	Einrede der Verjährung	1155
II.	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung	1155
III.	Leistungsrückforderung und Verjährung	1156
E.	Verjährungstatbestände	1156
I.	Überblick	1156
II.	Regelmäßige Verjährung gem. §§ 195, 199 BGB	1156
III.	Kurze Verjährung nach § 548 BGB	1159
F.	Hemmung und Neubeginn (Unterbrechung) der Verjährung	1168
I.	Überblick	1168
II.	Hemmung durch Verhandeln, § 203 BGB	1169
III.	Hemmung durch Klageerhebung, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB	1172
IV.	Hemmung durch Mahnverfahren, § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB	1173
V.	Hemmung durch selbstständiges Beweisverfahren, § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB	1177
VI.	Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis, § 212 BGB	1177
G.	Demnächst-Zustellung, § 167 ZPO	1177
H.	Vereinbarungen über die Verjährung, § 202 BGB	1179

I.	Verwirkung	1181
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1183
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1183
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1187
	III. Checkliste: Prüfung/Beachtung der Verjährung	1187
	IV. Checkliste: Prüfung des Verjährungsbeginns gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB	1188
	V. Checkliste: Prozessuale Maßnahmen zur Verjährungshemmung	1188
Kapitel 27 Das Gerichtsverfahren: Prozessrecht und prozessuale Besonderheiten		1190
A.	Anwendung deutschen Rechts	1190
B.	Gerichtliche Zuständigkeit	1190
	I. Örtliche Zuständigkeit	1190
	II. Sachliche Zuständigkeit	1192
	III. Funktionelle Zuständigkeit	1194
C.	Allgemeines zu bestimmten Klagearten und Anträgen	1195
	I. Zahlungs-/Leistungsklage	1195
	II. Feststellungsklage	1195
	III. Urkundenprozess	1197
	IV. Räumungsklage	1202
D.	Selbstständiges Beweisverfahren	1213
E.	Darlegungs- und Beweislast: Grundsätze	1213
F.	Einstweiliger Rechtsschutz	1214
G.	Wichtige Einzelfragen des Zivilprozesses	1216
H.	Beschwer	1217
I.	Arbeits- und Beratungshilfen	1218
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1218
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1220
	III. Checkliste: Räumungsklage	1221
	IV. Muster für einen Räumungsvergleich	1222
Kapitel 28 Der Streitwert im gewerblichen Miet- und Pachtrecht		1223
A.	Streitwertbestimmung	1223
B.	Räumungsklage	1224
C.	Feststellungsklage	1227
D.	Vergleich	1227
E.	Selbstständiges Beweisverfahren	1227
F.	Sicherungsanordnung	1228
G.	Arbeits- und Beratungshilfen: Schnellüberblick Rechtsprechung	1228
Kapitel 29 Die Vollstreckung: Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, Vollstreckungsschutz		1230
A.	Grundsätze der Räumungsvollstreckung, § 885 ZPO	1230
	I. Räumungstitel	1230
	II. Vollstreckung gegen nicht-titulierte Dritte (Untermieter etc.)	1231
	III. Ablauf der Vollstreckung	1232
B.	Räumungsverfügung	1235
	I. Anwendung von § 940a ZPO im gewerblichen Mietrecht?	1235
	II. Voraussetzungen der Räumungsverfügung	1236
C.	Grundsätze der Zwangsversteigerung	1238
	I. Grundsätze	1238
	II. Auswirkungen auf Mietverhältnisse	1239
	III. Schutz des Geschäftsraummieters bzgl. Versteigerung	1241
D.	Grundsätze der Zwangsverwaltung	1241

Inhaltsverzeichnis

I.	Überblick	1241
II.	Aufgaben und Befugnisse des Zwangsverwalters	1242
III.	Zahlungen des Mieters	1244
IV.	Sonderproblem: Abrechnung der Nebenkosten	1245
V.	Sonderproblem: Anlage, Abrechnung und Herausgabe der Kautions	1245
VI.	Verwaltervergütung	1246
E.	Vollstreckungsschutz	1248
I.	Schutz gem. § 721 ZPO	1248
II.	Schutz gem. § 765a ZPO	1249
III.	Schutzantrag gem. § 712 Abs. 1 ZPO	1251
IV.	Einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 707 ZPO	1253
F.	Vertragsgestaltung	1253
G.	Arbeits- und Beratungshilfen	1254
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1254
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1257
III.	Formulierungsvorschläge	1258
Kapitel 30 Die Insolvenz		1260
A.	Einführung	1260
B.	Beteiligte	1262
I.	Insolvenzschuldner (§ 11 InsO)	1262
II.	Insolvenzgläubiger (§ 38 InsO)	1262
III.	Massegläubiger (§§ 53, 209 InsO)	1262
IV.	Gläubigerversammlung (§ 74 InsO)	1262
V.	Gläubigerausschuss (§§ 67 ff. InsO)	1263
VI.	Insolvenzverwalter (§§ 56 ff. InsO)	1263
C.	Ablauf des Insolvenzverfahrens	1265
I.	Eröffnungsverfahren	1265
II.	Das eigentliche Insolvenzverfahren	1268
III.	Besonderheiten der Verbraucherinsolvenz/vereinfachtes Insolvenzverfahren	1273
IV.	Restschuldbefreiung (§§ 287 ff. InsO)	1274
D.	Vermieterinsolvenz	1275
E.	Mieterinsolvenz	1276
I.	Eröffnungsverfahren	1276
II.	Eröffnetes Verfahren	1278
F.	Vermieterpfandrecht in der Insolvenz	1284
G.	Sonderfälle: An die Gesellschaft vermietender Gesellschafter, Gesellschafterdarlehen, wirtschaftliche Identität	1285
H.	Zwangsvollstreckung in der Insolvenz	1286
I.	Vollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	1286
II.	Vollstreckungsmaßnahmen im eigentlichen Insolvenzverfahren	1286
III.	Vollstreckungsmaßnahmen nach Beendigung des Insolvenzverfahrens	1287
I.	Insolvenzverschleppung	1287
J.	Prozessuale Auswirkungen der Insolvenz	1288
K.	Streitwert	1289
L.	Vertragsgestaltung	1289
M.	Arbeits- und Beratungshilfen	1290
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1290
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1296
III.	Formulierungsvorschlag zur Umstellung des Klageantrags auf den gem. § 80 Abs. 1 InsO prozessführungsbefugten Insolvenzverwalter	1300
IV.	Tabelle zu wichtigen Fristen	1301

Kapitel 31 Die Schnittstellen von Öffentlichem Recht und gewerblichem Miet-/Pacht-recht	1302
A. Überblick	1302
B. Grundsätzliches zum Öffentlichen Baurecht	1304
I. Bauordnungsrecht	1304
II. Bauplanungsrecht/Baunutzungsverordnung	1304
III. Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO, Grundsätzliches zu Nutzungs-änderungen	1305
IV. Einkaufszentren, Discounter	1306
C. Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse der Beteiligten untereinander	1307
I. Rechtsverhältnis Bauherr/Vermieter → Behörde	1307
II. Rechtsverhältnis Bauherr/Vermieter → Nachbar	1307
III. Rechtsverhältnis Nachbar → Behörde	1308
D. Standardfall: Nutzungsänderung	1309
I. Grundsätze	1309
II. Zulässigkeit der Nutzungsänderung	1311
III. Beispiele für Nutzungsänderungen	1312
IV. Nutzungsänderung durch neuen Bebauungsplan	1314
V. Miet- und pachtrechtliche Aspekte	1314
E. Vorgehen der Behörde bei Verstößen gegen öffentliches Recht	1315
I. Grundsätze	1315
II. Adressat eines Nutzungsverbotes	1316
III. Sofortige Vollziehbarkeit	1317
IV. Duldung durch die Behörde	1318
IV. Beispielstext eines Nutzungsverbotes gegenüber einem Mieter	1318
F. Beendigung von Miet- und Pachtverträgen durch Verwaltungsakt	1320
G. Objekte in Sanierungsgebieten: Genehmigung von Mietverträgen	1321
H. Haftung des Grundstückseigentümers für Abfallgebühren des Mieters	1321
I. Zweckentfremdungsverbot	1322
I. Rechtsgrundlagen	1322
II. Zweckentfremdung	1324
III. Checkliste: Wann unterfallen Räume dem Verbot?	1324
IV. Mischnutzung	1326
V. Erlaubniserteilung	1326
VI. Folgen eines Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot	1328
J. Rechtsnatur und Rechtsfolgen behördlicher Beanstandungen oder Gebrauchs-beschränkungen im gewerblichen Miet- oder Pachtverhältnis	1329
K. Arbeitshilfen	1329
I. Schnellüberblick Rechtsprechung zur typischen öffentlich-rechtlichen Proble-matik »Discounter«	1329
II. Schnellüberblick Rechtsprechung zur typischen öffentlich-rechtlichen Proble-matik »Mobilfunkanlagen«	1333
III. Schnellüberblick Rechtsprechung zur typischen öffentlich-rechtlichen Proble-matik »Spielhallen/Wettbüros«	1335
Kapitel 32 Besonderheiten bei speziellen Miet- und Pachtobjekten	1337
A. Apotheken	1338
I. Gesetzliche Grundlagen	1338
II. Grds. Verbot der Apothekenpacht	1338
III. Voraussetzungen eines wirksamen Mietvertrages nach dem ApoG	1339
IV. Rechtsfolgen von Verstößen	1340
V. Sonstiges	1340
B. Heilberufler (Arzt- und Zahnarztpraxen etc.)	1341

Inhaltsverzeichnis

I.	Problematik	1341
II.	Eignung der Mieträume	1341
III.	Bauliche Veränderungen/Umbauten	1341
IV.	Hinweisschilder	1341
V.	Mietzweck	1342
VI.	Umsatzsteuer	1342
VII.	Vermieterpfandrecht	1342
VIII.	Untervermietung/Praxiserweiterung	1342
IX.	Sondermüll	1342
X.	Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter	1343
XI.	Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit, längerer Arbeitsunfähigkeit etc.	1343
XII.	Formulierungsvorschlag zum Konkurrenzschutz	1344
XIII.	Auflösende Bedingungen	1344
C.	Einkaufszentren, Shopping-Center	1345
I.	Einführung	1345
II.	Branchenmix	1345
III.	Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen über einzelne Flächen	1345
IV.	Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung	1346
V.	Center-Management	1350
VI.	Werbegemeinschaften	1350
VII.	Besonderheiten im Gewährleistungsrecht	1354
VIII.	Sonstiges	1355
IX.	Checkliste: Vertragsverhandlungen Shopping-Center	1355
D.	Factory-Outlet-Center	1356
I.	Überblick	1356
II.	Begriffsdefinition	1356
III.	Größen- und Sortimentsstruktur	1356
IV.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von FOC-Vorhaben	1357
V.	Mietvertragliche Radiusklauseln	1357
E.	Gaststätten, Gastronomie	1357
F.	Hotels, Pensionen, Beherbergungsimmobilien	1360
I.	Überblick	1360
II.	Vertragsform	1360
III.	Besonderheiten beim Vertragsinhalt	1360
IV.	Checkliste: Vermietung bzw. Verpachtung von Hotels	1361
G.	Kfz-Schilderträger	1362
H.	Logistikimmobilien	1363
I.	Überblick	1363
II.	Praxistipps Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung	1364
I.	Messeflächen und Messestände	1365
I.	Überblick	1365
II.	Rechtsnatur des Vertrages	1365
III.	Kein Abschlusszwang des Messebetreibers, Vertragsabschluss	1365
IV.	Gewährleistungsrechte des Ausstellers	1366
V.	Kündigung und Fernbleiben des Ausstellers	1366
J.	Mobilfunkanlagen	1367
K.	Tankstellen	1369
L.	Double- und Triple-Net-Vertrag	1371
M.	Waschstraßen	1371
Kapitel 33 Schnittstellen des WEG-Rechts mit der Geschäftsraummiete		1372
A.	Begriffsbestimmung und Begründung	1372

B.	Nutzungsänderungen	1373
I.	Überblick	1373
II.	Zweckbestimmung	1374
III.	Ansprüche der anderen Eigentümer	1378
IV.	Typische Streitfälle	1378
C.	Gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer	1382
D.	Gerichtsverfahren	1383
E.	Streitwert	1384
Kapitel 34 Der Verwalter gewerblicher Miet- und Pachtimmobilien		1385
A.	Der Verwalter als Gebäudemanager	1385
B.	Der Verwaltervertrag	1386
I.	Überblick	1386
II.	Mindestinhalt und Grundleistungen	1387
III.	Zusatzleistungen	1388
IV.	Die Verwaltervollmacht	1388
C.	Der Verwalter als Makler	1389
D.	Rechtsberatung durch den Verwalter	1389
E.	Prozessführungsbefugnis des Immobilienverwalters	1390
F.	Pflichten und Haftung des Immobilienverwalters	1391
I.	Überblick	1391
II.	Einzelfälle	1392
III.	Haftungsbegrenzungen im Verwaltervertrag	1395
IV.	Vermögensschadenshaftpflichtversicherung	1395
G.	Arbeitshilfen	1396
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1396
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1397
III.	Formulierungsvorschlag zur Verwaltervollmacht	1397
IV.	Checkliste: Übergabe von Unterlagen bei Verwaltungsbeginn	1398
V.	Checkliste: Technische Gebäudeinspektion	1399
Kapitel 35 Anwaltliche Beratung und Vertretung – Besonderheiten der Geschäftsraum- miete		1401
A.	Bearbeitung eines Vertragsmandats – Grundlagen	1401
B.	Das Honorar des Rechtsanwalts – Überblick	1401
C.	Spezialfragen zum Anwaltshonorar bei der Geschäftsraummiete	1402
I.	Zahlungs- und Feststellungsantrag in einer Klage	1402
II.	Kostenerstattungsansprüche gegenüber dem Gegner	1402
III.	Gegenstandswert für den Entwurf oder die Überprüfung eines Miet- oder Pachtvertrages	1406
IV.	Vertretung von BGB-Gesellschaften	1407
D.	Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht	1408
I.	Wie wird man Fachanwalt?	1408
II.	Praxistipps für das Fachanwalts-Verfahren	1408
E.	Spezielle Pflichten und Haftung des Anwalts im Mietrecht	1410
I.	Grundsätze	1410
II.	Beispielfälle	1411
Kapitel 36 Praxistipps zur vertraglichen Sicherung von Mietforderungen, Vertrags- gestaltung, Durchsetzung von Mietforderungen		1413
A.	Vertragliche Sicherung von Mietforderungen	1413
B.	Checkliste: Vor Abschluss des Mietvertrages	1413
C.	Checkliste: Abschluss des Mietvertrages/Vertragsgestaltung	1414

Inhaltsverzeichnis

D.	Checklisten Vertragsgestaltung	1414
I.	Checkliste: Vorfragen	1414
II.	Checkliste: Mietobjekt	1415
III.	Checkliste: Miete	1415
IV.	Checkliste: Vertragsdurchführung/-abwicklung	1415
V.	Checkliste: Absicherung des Vermieters	1416
VI.	Checkliste: Sonstiges	1416
E.	Durchsetzung von Mietforderungen	1416
Kapitel 37 Due Diligence-Checkliste Gewerberaummiete		1418
 Teil 2: Vertrags- und Prozessformulare		1421
 Kapitel 38 Mietverträge		1423
A.	Mietvorvertrag	1423
B.	Mietvertrag für ein Einzelhandelsgeschäft/Ladenlokal/Büroräume	1423
C.	Mietvertrag für eine Arzt-/Zahnarztpraxis	1438
D.	Mietvertrag über eine Waschstraße	1452
E.	Mietvertrag über eine Werbefläche	1460
F.	Mietaufhebungsvertrag	1462
 Kapitel 39 Mietverwalter-Vertrag		1464
 Kapitel 40 Musterschreiben		1469
A.	Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach Wertsicherungsklausel wegen Index- veränderung	1469
B.	Abmahnung durch den Vermieter-Anwalt wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters	1470
C.	Mängelanzeige, Beseitigungsaufforderung, Ankündigung der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten bei nicht fristgerechter Mängelbeseitigung des Mieters ..	1470
D.	Aufforderung durch den Mieter an den Vermieter zur Vorschussleistung wegen Mängeln	1471
 Kapitel 41 Musterklagen des Vermieters/Verpächters		1472
A.	Klage auf Mietzahlung im Urkundsverfahren	1472
B.	Stufenklage auf Zahlung offener Umsatzmiete	1473
C.	Klage auf Zahlung der vereinbarten Kautions	1475
D.	Klage auf Räumung von Geschäftsraum und Zahlung von Nutzungsentschädigung ..	1476
E.	Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht, auf Schadensersatz und Fest- stellung des Ersatzes künftiger Schäden aus der Verletzung der Betriebspflicht ...	1478
F.	Klage auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs, Zahlung und Feststellung von Schadensersatz	1481
 Kapitel 42 Musterklagen des Vermieters/Verpächters		1485
A.	Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs	1485
B.	Klage auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung	1487
C.	Widerspruch gegen einstweilige Verfügung	1489
D.	Schutzschrift bei drohendem Erlass einer einstweiligen Verfügung	1490
 Stichwortverzeichnis		1497