

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis — **XLV**

Literaturverzeichnis — **LI**

Bearbeiterverzeichnis — **LV**

Kapitel 1

Vertragsanbahnung

- A. Mietersuche — **1**
- B. Einschaltung von Maklern — **52**
- C. „Letter of Intent“ — **62**
- D. Vorvertrag — **65**
- E. Anmietrecht (Anbietungsverpflichtung, Vorhand) — **74**
- F. Vormietrecht — **79**
- G. Mietoption — **89**
- H. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) — **92**

Kapitel 2

Vertragsparteien/Vertragsgegenstand/Vertragsschluss/Mietdauer/ Schriftform

- A. Vertragsparteien — **97**
- B. Vertragsgegenstand — **167**
- C. Vertragsschluss — **184**
- D. Mietdauer — **199**
- E. Schriftform — **208**

Kapitel 3

Vermietung vom Reißbrett

- A. Einleitung — **251**
- B. Projektentwicklung vor Mietvertragsabschluss — **252**
- C. Besonderheiten der Regelungen im Mietvertrag — **255**
- D. Mitwirkungsrechte und -pflichten des Mieters — **268**

Kapitel 4

AGB

- A. Anwendbarkeit der AGB-Regelungen auf Gewerberäumietverträge — **273**
- B. Gewerberäumietverträge als AGB — **275**
- C. Vorrang der Individualabrede (§ 305b BGB) — **291**
- D. Unbeachtlichkeit überraschender oder mehrdeutiger Klauseln — **297**
- E. Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB — **302**
- F. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung oder Unwirksamkeit von AGB — **315**
- G. Beweislast, Prozessuale, Unterlassung — **324**
- H. Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung (AGB-Katalog) — **332**

Kapitel 5

Miete und Mietanpassung

- A. Miete — **367**
- B. Mietanpassung — **404**

Kapitel 6

Nebenkosten

- A. Bedeutung für die Praxis — **425**
- B. Begriffsbestimmung und Kostenarten — **425**
- C. Umlage von Nebenkosten — **456**
- D. Umlageschlüssel — **471**
- E. Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen, Änderungsmöglichkeiten — **474**
- F. Betriebskostenabrechnung — **506**

Kapitel 7

Sicherheiten der Mietparteien

- A. Sicherheiten für den Vermieter — **599**
- B. Sicherheiten für den Mieter — **647**
- C. Sicherheiten und Drittinteressen — **655**

Kapitel 8**Instandhaltung, Instandsetzung, Kleinreparaturen, Ersatzbeschaffung und Schönheitsreparaturen**

- A. Einleitung — 661
- B. Regelungen im Mietvertrag — 661
- C. Durchsetzung der Ansprüche — 669

Kapitel 9**Betriebspflicht, Konkurrenzschutz**

- A. Betriebspflicht — 681
- B. Konkurrenzschutz — 695

Kapitel 10**Haftung und Gewährleistung, Versicherung**

- A. Grundsätze — 709
- B. Haftung und Nebenpflichten des Mieters — 710
- C. Mängelhaftung des Vermieters — 726
- D. Versicherungsfragen — 773

Kapitel 11**Bauliche Maßnahmen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse**

- A. Bauliche Maßnahmen des Vermieters — 788
- B. Bauliche Veränderungen des Mieters — 824

Kapitel 12**Untermiete**

- A. Wirtschaftliche Bedeutung — 847
- B. Inhalt des § 540 BGB — 847
- C. Vertragliche Ausgestaltung — 857

Kapitel 13

Beendigung des Mietverhältnisses

- A. Beendigungsmöglichkeiten — **875**
- B. Abwicklung des Mietverhältnisses — **911**

Kapitel 14

Mietvertrag in der Krise

- A. Vorbemerkungen — **937**
- B. Erläuterung insolvenzspezifischer Begriffe — **937**
- C. Grundsatz: Fortbestand des Mietverhältnisses auch in der Insolvenz — **943**
- D. Einordnung der gegenseitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis — **944**
- E. Insolvenz des Mieters — **945**
- F. Insolvenz des Vermieters — **954**
- G. Besonderheiten bei Mitmietern, Zwischenmieter und Untermieter — **960**
- H. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen, § 119 InsO — **963**

Kapitel 15

Spezialimmobilien

- A. Gastronomie — **965**
- B. Hotels — **984**
- C. Einzelhandel und Einkaufszentren — **999**

Stichwortverzeichnis — **1015**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis — **XLV**

Literaturverzeichnis — **LI**

Bearbeiterverzeichnis — **LV**

Kapitel 1

Vertragsanbahnung

A. Mietersuche — **1**

- I. Der gute Mieter oder: Wie fängt man das scheue Reh? — **1**
- II. Marktkenntnis als wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Mietersuche — **3**
 - 1. Marktbeobachtung — **4**
 - 2. Der gezielte Einsatz der Marktkenntnis: Mit der Standort- und Marktanalyse zum Vermietungserfolg — **11**
- III. Beratungsrelevante Details — **21**
 - 1. Relevante Kennziffern — **22**
 - 2. Bürouraumformen und ihre Auswirkungen auf den Flächenverbrauch — **24**
 - a) Die „klassischen“ Bürouraumformen — **25**
 - b) Die Entstehung der unterschiedlichen Büronutzungsformen — **28**
 - c) Zum Flächenverbrauch und seinen „Stellschrauben“ — **31**
 - d) Der Gestaltungsspielraum: Vorschriften und Rahmenbedingungen — **32**
 - 3. Standorte und ihre Dynamik — **33**
 - a) Makrostandorte im Wettbewerb — **34**
 - b) Veränderliche Qualitäten auf Mikrostandort-ebene — **36**
 - c) Verbesserte Ausweisung der Top-Lage: Darstellung des CBD — **39**
- IV. Tenant-Risk-Management — **41**
 - 1. Backsteine oder Cash-flow? — **41**
 - 2. Erste Informationen, Internet — **43**
 - 3. Bankauskunft, Schufa, Handelsregisterauszug — **44**
 - 4. Wirtschaftsauskunfteien — **44**
 - 5. Geschäftliche und politische Überprüfung des Mieters („World-Check“) — **46**
 - 6. Rating-Agenturen, Bilanzen und BWAs — **48**

7.	Trotz allem nicht zu unterschätzen: das „Bauchgefühl“ — 48
8.	Praktische Lösungen — 49
9.	Bewahrung der Bestandsmieter — 49
B.	Einschaltung von Maklern — 52
I.	Dienstleistungen des Gewerbeimmobilienmaklers, heute — 52
II.	„Pitch“ oder der „Beauty-Contest“ — 53
III.	Der Maklervertrag — 55
1.	Vertragsform und Inhalte — 56
a)	Einfacher Maklerauftrag — 57
b)	Makler-Alleinlauftrag — 57
c)	Qualifizierter Makler-Alleinlauftrag — 57
d)	Aufwendungsersatz — 57
2.	Die Synthese der Makler-Aufträge: Der Lead-Makler-Auftrag — 58
a)	Grundsätze — 58
b)	Zum Umgang mit Drittmaikern — 60
c)	Exkurs: Tischregel à la Berlin, Düsseldorf oder Buxtehude? — 60
d)	Pflichten der Vertragsparteien — 61
3.	Laufzeit des Maklervertrags — 62
C.	„Letter of Intent“ — 62
I.	Bedeutung für die Praxis — 62
II.	Abschluss — 63
1.	Form — 63
2.	Inhalt — 63
3.	Rechtsfolgen — 64
D.	Vorvertrag — 65
I.	Bedeutung für die Praxis — 65
II.	Abschluss — 66
1.	Form — 66
2.	Inhalt — 67
a)	Vertragspartner — 68
b)	Mietobjekt — 68
c)	Vertragslaufzeit — 69
d)	Miete — 69
e)	Einzelfallspezifische Besonderheiten — 70
3.	Rechtsfolgen — 71
4.	Beendigung — 73
E.	Anmietrecht (Anbietungsverpflichtung, Vorhand) — 74
I.	Bedeutung für die Praxis — 74
II.	Inhalt und Form — 74
III.	Rechtsfolgen — 77
IV.	Beendigung — 79

F.	Vormietrecht — 79
I.	Bedeutung für die Praxis — 79
II.	Analoge Anwendung der Bestimmungen zum Vorkaufsrecht (§§ 463ff. BGB) — 80
1.	Vormietfall — 80
2.	Pflicht zur Mitteilung — 83
3.	Ausübung und Verzicht — 83
4.	Rechtsfolgen — 84
5.	Unübertragbarkeit — 88
III.	Form der Vormietrechtsvereinbarung — 88
G.	Mietoption — 89
I.	Bedeutung für die Praxis — 89
II.	Form der Optionsvereinbarung und Form und Frist der Optionserklärung — 90
III.	Rechtsfolgen — 92
IV.	Beendigung — 92
H.	Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) — 92
I.	Bedeutung für die Praxis — 92
II.	Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot — 93
III.	Rechtsfolgen — 95

Kapitel 2

Vertragsparteien/Vertragsgegenstand/Vertragsschluss/Mietdauer/Schriftform

A.	Vertragsparteien — 97
I.	Allgemeines — 97
II.	Natürliche Personen als Vertragspartei — 100
1.	Allgemeines — 100
a)	Bezeichnungen im Rubrum — 100
b)	Geschäftsfähigkeit — 100
c)	Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Stellvertretung — 101
aa)	Betreuung — 102
bb)	Anscheins- und Duldungsvollmacht — 103
cc)	Vollmachtklauseln — 105
d)	Hausverwalter — 106
2.	Einzelkaufmann — 107
3.	Parteien kraft Amtes — 108
a)	Zwangsvorwärter — 108
b)	Insolvenzverwalter — 110
c)	Testamentsvollstrecker — 111
d)	Nachlassverwalter — 112

- III. Personenmehrheiten als Vertragspartei — **112**
 - 1. Gemeinschaften zur gesamten Hand — **114**
 - a) BGB-Gesellschaft — **114**
 - b) OHG — **115**
 - c) KG — **116**
 - d) Erbengemeinschaft — **116**
 - e) Eheliche Gütergemeinschaft — **118**
 - 2. Ehegatten und Lebensgemeinschaften — **118**
 - 3. PG/Sozietät — **119**
 - a) Partnerschaftsgesellschaften und Sozietäten — **119**
 - b) PartGmbB — **121**
- IV. Juristische Personen als Vertragspartei — **121**
 - 1. Juristische Personen öffentlichen Rechts — **122**
 - 2. Juristische Personen des Privatrechts — **123**
 - a) GmbH — **124**
 - b) AG — **128**
 - c) KGaA — **129**
 - d) Vereine — **129**
 - e) Genossenschaften — **132**
 - f) VVaG — **132**
 - g) Unternehmergegesellschaft (UG) — **133**
 - h) Europäische Gesellschaftsformen — **133**
 - i) Andere Gesellschaften der EU-Mitgliedstaaten mit Rechtsfähigkeit — **135**
 - aa) Niederlande — **135**
 - bb) Belgien — **136**
 - cc) Luxemburg — **136**
 - dd) England — **137**
 - V. Wechsel der Vertragspartei — **138**
 - 1. Gesetzlicher Parteiwechsel — **138**
 - a) Veräußerung oder „Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB — **138**
 - aa) Überlassung — **139**
 - bb) Identitätserfordernis — **140**
 - cc) Veräußerung — **142**
 - dd) Zeitpunkt der Überlassung und der Veräußerung — **142**
 - ee) Rechtsfolgen — **143**
 - ff) Ablauf einer Immobilientransaktion — **147**
 - gg) Vertragliche Regelungen — **149**
 - hh) Einzelfragen — **150**
 - b) Energieausweis — **152**
 - c) Erbaurecht — **153**

aa) Allgemeines — 153
bb) Wechsel der Vertragsparteien — 154
d) Nießbrauch — 155
e) Sonstige Dienstbarkeiten (Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht) — 156
f) Zwangsvollstreckung — 157
g) Gestattungsverträge/Untermiete — 158
h) Analoge Anwendung des § 566 BGB — 159
2. Gewerbliche Weitervermietung — 160
a) Anwendungsbereich — 160
b) Rechtsfolgen — 161
3. Rechtsgeschäftliche Rechtsnachfolge — 161
a) Vertragliche Regelungen — 162
b) Wechsel der Inhaberschaft — 162
4. Erbfall — 163
5. Umwandlung und Gesellschafterwechsel — 163
a) Gesellschafterwechsel — 164
b) Umwandlung nach dem UmwG — 165
B. Vertragsgegenstand — 167
I. Beschreibung des Mietgegenstands — 167
1. Hauptleistungspflicht des Vermieters — 168
a) Gebrauchsgewährung/Gebrauchsüberlassung — 169
b) Erhaltungspflicht — 172
c) Konkurrenzschutz — 175
2. Hauptleistungspflicht des Mieters — 175
II. Nutzungszweck — 176
1. Abgrenzung gewerblicher Mietvertrag/ Wohnraummiete — 177
2. Mischmietverträge — 178
3. Nutzungsvereinbarung und -änderung — 179
a) Geeignetheit der Mietsache — 180
b) Vertragliche Vereinbarung — 181
c) Änderungen der Nutzung — 182
4. Vertragsgemäße Nutzung aus Mietersicht — 183
5. Leistungsstörungen — 184
C. Vertragsschluss — 184
I. Privatautonomie/Allgemeines — 184
II. Die Willenserklärungen/Angebot und Annahme — 185
1. Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages — 185
2. Annahme — 188
a) Annahmefrist — 188
b) Konkludente Annahme — 192

c)	Annahme durch Schweigen —	194
d)	Annahme mit Änderungen/neuer Antrag —	196
III.	Uneinigkeiten/Dissens —	196
IV.	Beurkundungsabrede —	198
D.	Mietdauer —	199
I.	Unbefristetes Mietverhältnis —	200
1.	Interessenlage —	200
2.	Beendigung —	200
II.	Befristetes Mietverhältnis/Vereinbarung eines Kündigungsverzichts —	201
1.	Vereinbarung eines Endtermins/Zeitmietvertrag —	201
2.	Kündigungsverzicht —	201
III.	Automatische Verlängerung des Mietverhältnisses/Verlängerungsoptionen —	202
1.	Gesetzliche Regelung —	202
2.	Vertragliche Gestaltung —	202
a)	Verlängerungsklauseln —	203
b)	Optionsklauseln/Verlängerungsoption —	205
c)	Kombination von Verlängerungsklausel und Optionsklausel —	207
E.	Schriftform —	208
I.	Grundsätze —	210
1.	Regelungszweck —	210
2.	Anwendungsbereich —	211
a)	Vertragsart —	211
b)	Vertragsdauer —	211
3.	Kern des Mietvertrages —	212
4.	Wahrung der Schriftform —	212
5.	Einheitlichkeit der Urkunde —	213
II.	Schriftform in Bezug auf Parteienbezeichnung —	215
1.	Vertragsparteien —	215
a)	Allgemeines —	215
b)	Personenmehrheiten —	216
c)	Wechsel der Vertragsparteien —	216
2.	Vertretung —	217
III.	Schriftform in Bezug auf Beschreibung des Mietgegenstandes —	219
IV.	Schriftform in Bezug auf die Mietdauer —	221
V.	Schriftform in Bezug auf Nachträge zum Mietvertrag —	221
1.	Allgemeines —	221
2.	Wirksamkeit von Nachträgen —	222
VI.	Heilung von Schriftformverstößen —	223
1.	Rechtsfolgen von Formverstößen —	224

2.	Treuwidrigkeit der Kündigung — 225
3.	Heilungsmöglichkeiten — 225
a)	Schriftformheilungsklauseln — 226
b)	Nachträge — 228
VII.	Urteilsübersicht — 229
1.	Grundsätze — 229
a)	Regelungszweck — 229
b)	Anwendungsbereich — 229
c)	Kern des Mietvertrages — 230
d)	Wahrung der Schriftform — 232
e)	Einheitlichkeit der Urkunde — 232
2.	Schriftform in Bezug auf Parteibezeichnung — 234
a)	Vertragsparteien — 234
b)	Vertretung — 236
3.	Schriftform in Bezug auf Beschreibung des Mietgegenstandes — 238
4.	Schriftform in Bezug auf die Mietdauer — 240
5.	Schriftform in Bezug auf Nachträge zum Mietvertrag — 242
6.	Heilung von Schriftformverstößen — 244
a)	Mögliche Formverstöße — 244
b)	Rechtsfolgen von Formverstößen — 244
c)	Heilungsmöglichkeiten — 245
7.	Sonstiges — 248

Kapitel 3

Vermietung vom Reißbrett

A.	Einleitung — 251
B.	Projektentwicklung vor Mietvertragsabschluss — 252
I.	Zusammensetzung der Projektbeteiligten auf Vermieter- und Mieterseite — 252
II.	Definition der Planungstiefe für die einzelnen Fachplaner bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages — 254
III.	Regelungen zur Kostenverteilung — 254
C.	Besonderheiten der Regelungen im Mietvertrag — 255
I.	Definition des Mietgegenstandes — 255
II.	Anlagen zum Mietvertrag — 258
III.	Definition des Mietbeginns — 259
IV.	Vereinbarung von Rücktrittsrechten — 261
V.	Änderungsvorbehalte des Vermieters — 262

VI.	Änderungswünsche des Mieters — 263
1.	Definition der Mietersonderwünsche — 264
2.	Regelungen zu Mehr- und Minderkosten — 264
VII.	Mietereinbauten und Mieterausbauleistungen — 265
1.	Zeitpunkt der Mietereinbauten — 266
2.	Definition der Mietereinbauten — 266
3.	Nominated Subcontractor — 267
D.	Mitwirkungsrechte und -pflichten des Mieters — 268
I.	Einbindung in den Bauablauf — 268
II.	Informationspflichten oder Planfreigabeverfahren in den einzelnen Planungsstufen in Anlehnung an die HOAI — 268
III.	Bemusterungen sowie Freigabe von Fabrikaten und Materialien — 269
IV.	Beteiligung des Mieters bei den Verhandlungen der Wartungsverträge bzw. Ausschreibung von FM-Dienstleistern — 270
V.	Übergabe des Mietobjektes — 271

Kapitel 4

AGB

A.	Anwendbarkeit der AGB-Regelungen auf Gewerberäummiertverträge — 273
I.	Eingeschränkte AGB-Kontrolle gegenüber Unternehmen und Personen des öffentlichen Rechts — 273
II.	Erstreckung der AGB-Regelungen auf Alt-Mietverträge — 275
B.	Gewerberäummiertverträge als AGB — 275
I.	Vorformulierte Vertragsbedingungen — 276
II.	Vertragsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen — 277
III.	Stellen der Vertragsbedingungen, Verwender — 279
IV.	Kenntnisnahme der AGB und Einverständnis der Gegenseite — 282
V.	AGB in Rahmenvereinbarungen für Gewerberäummierte — 285
VI.	Aushandeln im Einzelnen — 286
VII.	Umgehungsverbot — 290
C.	Vorrang der Individualabrede (§ 305b BGB) — 291
I.	Abgrenzbarkeit der Individualabreden von AGB — 291
II.	Wirksamkeit und Formanforderungen von Individualabreden — 294
III.	Auswirkungen nachträglicher Individualvereinbarungen — 295
D.	Unbeachtlichkeit überraschender oder mehrdeutiger Klauseln — 297
I.	Überraschende Klauseln (§ 305c Abs. 1 BGB) — 297
II.	Zweifelhafte und mehrdeutige Klauseln (§ 305c Abs. 2 BGB) — 300
E.	Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB — 302
I.	Bedeutung des § 307 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB — 302
II.	Anwendbarkeit der Generalklausel in § 307 Abs. 1 BGB — 305

- III. Transparenzgebot (Klarheit und Verständlichkeit) — 306
 - IV. Anwendbarkeit der Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB auf Gewerberäummiertverträge — 309
 - V. Von der Inhaltskontrolle ausgenommene Klauseln
(§ 307 Abs. 3 BGB) — 311
 - VI. Vertrauensschutz — 314
- F. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung oder Unwirksamkeit von AGB — 315
- I. Ersetzung von unwirksamen AGB durch gesetzliche Vorschriften — 316
 - II. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion und Ausnahmen — 317
 - III. Anspruch des Betroffenen auf Vertragsanpassung, z.B. durch Neuregelung? — 319
 - IV. Rettung durch salvatorische Klauseln? — 321
 - V. Schadensersatzpflicht des Klauselverwenders — 323
- G. Beweislast, Prozessuale, Unterlassung — 324
- I. Beweislast — 324
 - II. Beweiserleichterung durch vervielfältigte Vertragsformulare — 324
 - III. Der Einwand des individuellen Aushandelns — 327
 - IV. Beweiserleichterung zugunsten des Klauselverwenders — 328
 - V. Prozessuale Fragen — 329
 - VI. Unterlassungsansprüche — 331
- H. Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung (AGB-Katalog) — 332

Kapitel 5

Miete und Mietanpassung

- A. Miete — 367
- I. Begriff und Inhalt — 367
 - 1. Begriff — 367
 - a) Umgangssprache und juristischer Sprachgebrauch — 367
 - aa) Umgangssprache — 367
 - bb) Juristischer Sprachgebrauch — 367
 - cc) Umfassende Verwendung — 368
 - b) Immobiliarmiete — 368
 - c) Abgrenzung Gewerbe- zu Wohnraummiete — 368
 - d) Abgrenzung zu verwandten Rechtsverhältnissen — 369
 - aa) Pacht — 369
 - bb) Leihe — 370
 - e) Schematische Übersicht — 370
 - 2. Inhalt — 371

II.	Formen der Mietfestlegung — 371
1.	Differenzierungskriterien — 371
a)	Übersicht — 371
b)	Feste oder variable Höhe der Miete — 372
aa)	Feste Miethöhe — 372
bb)	Variable Miethöhe — 373
c)	Kriterien für die Mietanpassung — 373
aa)	Immanente Kriterien — 373
bb)	Externe Kriterien — 375
d)	Elemente der Miete — 376
aa)	Miete als umfassendes Entgelt — 376
bb)	Miete und weitere Entgeltelelemente — 376
e)	Entrichtung der Miete — 377
2.	Festmiete — 378
3.	Staffelmiete — 379
4.	Umsatzmiete — 380
5.	Indexmiete — 381
6.	Inklusivmiete — 381
7.	Grundmiete — 382
8.	Brutto-/Netto-Kalt-/Warmmiete — 382
9.	Effektivmiete — 383
10.	Investitionsmiete — 384
11.	Ortsübliche Vergleichsmiete — 384
12.	Marktmiete — 384
13.	Double-/Triple-Net-Miete — 385
14.	Schematische Übersicht zu Formen der Mietfestlegung — 385
III.	Umsatzsteueroption — 385
1.	Ausgangslage — 385
2.	Interesse des Vermieters — 386
3.	Voraussetzungen — 387
a)	Gesetzlich/steuerrechtlich/UStG — 387
b)	Vertraglich — 391
4.	Rechtsfolgen — 393
IV.	Fälligkeit, Verzug, Verjährung, Verwirkung — 394
1.	Fälligkeit — 394
2.	Verzug — 396
3.	Tilgung — 399
4.	Verjährung — 399
a)	Begriff — 400
b)	Anwendbarkeit — 400
c)	Vereinbarungen über die Verjährung — 400
d)	Dauer und Beginn der Verjährung — 401

- e) Hemmung und Neubeginn der Verjährung — 402
 - aa) Hemmung — 402
 - bb) Neubeginn — 403
- f) Rechtsfolgen, Einrede, Sonstiges — 403
- 5. Verwirkung — 404
- B. Mietanpassung — 404
 - I. Wertsicherungsklauseln — 404
 - 1. Allgemeines — 404
 - 2. Anwendbarkeit — 405
 - 3. Preisklauselverbot, § 1 Abs. 1 PrKG — 406
 - 4. Zulässige Wertsicherungsklauseln — 406
 - a) Zulässige Gleitklauseln/Preisklauseln — 407
 - aa) Langfristige Bindung — 407
 - bb) Kopplung an Index — 408
 - cc) Hinreichend bestimmt — 409
 - dd) Keine unangemessene Benachteiligung — 410
 - b) Leistungsvorbehaltsklauseln — 411
 - c) Spannungsklauseln — 412
 - d) Kostenelementeklauseln — 413
 - e) Ermäßigungsklauseln — 413
 - 5. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das PrKG — 413
 - a) Gesetzliche Folgen — 413
 - b) Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung — 414
 - II. Staffelmietvereinbarung — 415
 - 1. Allgemeines — 415
 - 2. Kombinationsmöglichkeiten — 416
 - III. Mietanpassung und Modernisierungsmaßnahmen — 417
 - 1. Allgemeines — 417
 - 2. Regelung im Gewerberaumietrecht — 417
 - IV. Geschäftsgrundlage — 418
 - 1. Allgemeines — 418
 - 2. Anwendungsbereich — 418
 - 3. Voraussetzungen — 419
 - a) Vertragsgrundlage — 419
 - b) Schwerwiegende Änderung — 420
 - c) Unvorhersehbarkeit — 420
 - d) Unzumutbarkeit — 421
 - 4. Beispiele — 421
 - 5. Rechtsfolgen — 423

Kapitel 6

Nebenkosten

- A. Bedeutung für die Praxis — **425**
- B. Begriffsbestimmung und Kostenarten — **425**
 - I. Nebenkosten — **425**
 - II. Betriebskosten — **426**
 - 1. Kosten des Vermieters — **426**
 - 2. Grundstücks- oder Gebäudebezogene Kosten — **427**
 - 3. Laufende Kosten — **427**
 - 4. Wirtschaftlichkeitsgebot — **427**
 - 5. Eigenleistungen des Vermieters — **429**
 - 6. Sonstige Regelungen der BetrKV — **430**
 - 7. Heizkostenverordnung — **431**
 - a) Regelungszweck — **431**
 - b) Anwendungsbereich — **431**
 - 8. Einzelne Betriebskosten gemäß BetrKV — **432**
 - III. Sonstige Nebenkosten außerhalb der BetrKV — **447**
 - 1. Verwaltungskosten — **448**
 - a) Umlegbarkeit — **448**
 - b) Vertragliche Vereinbarungen über Verwaltungskosten — **448**
 - 2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten — **451**
 - a) Umlegbarkeit — **452**
 - b) Vertragliche Vereinbarungen über Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten — **452**
 - aa) Instandhaltung — **452**
 - bb) Instandsetzung — **453**
 - c) Wartung — **454**
 - 3. „Triple-Net“-Vereinbarungen — **455**
 - 4. Kapitalkosten — **455**
 - 5. Sonstige umlegbare Nebenkosten — **456**
 - C. Umlage von Nebenkosten — **456**
 - I. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten — **456**
 - 1. Bruttowarm- oder Inklusivmiete — **457**
 - 2. Bruttokaltmiete — **457**
 - 3. Teilinklusivmiete — **457**
 - 4. Nettomiete — **457**
 - II. Vereinbarung der Umlage — **458**
 - 1. Bestimmtheitsgebot — **458**
 - 2. Bezugnahme auf die BetrKV — **460**
 - 3. Sonstige und neue Betriebskosten — **461**
 - a) § 2 Nr. 17 BetrKV — **461**

- b) Neu hinzukommende Nebenkosten — 462
- c) Ablösung der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV durch die BetrKV — 463
- 4. Folgen unwirksamer Regelungen — 463
- 5. Änderung der vereinbarten Mietstruktur — 464
 - a) Änderungsrecht des Vermieters — 464
 - b) Änderung durch schlüssiges Verhalten — 465
- III. Pauschalierung oder Vorauszahlung — 466
 - 1. Umlage durch Pauschale — 466
 - a) Vertragliche Regelung — 466
 - b) Anpassungsmöglichkeiten — 467
 - c) Folgen unwirksamer Regelungen — 467
 - 2. Umlage durch Vorauszahlung — 468
 - a) Vertragliche Regelung — 468
 - b) Unwirksame Abwälzung — 468
 - aa) Überhöhte Vorauszahlungen — 468
 - bb) Erhöhung der Vorauszahlungen — 469
 - cc) Zu niedrige Vorauszahlungen — 470
 - dd) Ermäßigung der Vorauszahlungen — 471
- D. Umlageschlüssel — 471
 - I. Festlegung des Umlageschlüssels — 471
 - II. Änderung des Verteilungsmaßstabs — 472
 - III. Einzelne Verteilungsmaßstäbe — 473
- E. Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen, Änderungsmöglichkeiten — 474
 - I. Dispositive Mietstruktur des BGB/Konkrete vertragliche Ausgestaltungsmöglichkeiten der Mietstruktur — 474
 - 1. Dispositive Mietstruktur des BGB — 475
 - a) Grundsatz: „Miete“ im Sinne des BGB ist Bruttomiete (§ 535 Abs. 1 i.V.m. § 535 Abs. 2 BGB) — 477
 - b) Ausnahme: Zwingende Einschränkung der gesetzlichen Mietstruktur durch die HeizkostenV — 478
 - c) Im Übrigen vertraglich frei bestimmbar Mietstruktur — 478
 - 2. Konkrete vertragliche Ausgestaltungsmöglichkeiten der Zahlungspflichten für umlegbare Betriebskosten — 478
 - a) Mit Vorausleistungen in Form von Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen — 479
 - b) „Nach Anfall“ — 480
 - II. Unterschiede zwischen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen — 481
 - 1. Betriebskostenvorauszahlungen — 481

- a) Tatsächlich im Abrechnungszeitraum angefallene Betriebskosten als Maßstab für Betriebskostenhöhe — **482**
- b) Rückwirkende Festsetzung der Betriebskostenhöhe — **482**
- c) Keine Vermutung der Kostendeckung von vereinbarten Vorauszahlungen — **483**
- 2. Betriebskostenpauschalen — **483**
 - a) Vor Abrechnungszeitraum festgelegte Höhe der Pauschale als verbindlicher Maßstab für Betriebskostenhöhe — **484**
 - b) Mangels gesetzlicher Regelung grundsätzlich keine rückwirkende Anpassung einer Betriebskostenpauschale — **484**
 - c) „Abgeltungsprinzip“ — **486**
- III. Anpassungsmöglichkeiten von Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen — **486**
 - 1. Betriebskostenvorauszahlungen — **486**
 - a) Erhöhungen — **488**
 - b) Herabsetzungen — **492**
 - 2. Betriebskostenpauschalen — **493**
 - a) Erhöhungen — **493**
 - b) Herabsetzungen — **498**
- IV. Vor- und Nachteile einer Bruttokaltmiete bzw. einer Nettokaltmiete mit Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung/Fazit — **500**
 - 1. Bruttokaltmiete — **500**
 - a) Vorteile — **500**
 - b) Nachteile — **501**
 - 2. Nettokaltmiete mit Betriebskostenpauschalen — **502**
 - a) Vorteile — **502**
 - b) Nachteile — **503**
 - 3. Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlungen — **503**
 - a) Vorteile — **503**
 - b) Nachteile — **504**
 - 4. Fazit — **504**
- F. Betriebskostenabrechnung — **506**
 - I. (Formelle) Wirksamkeit der Abrechnung („Ob“ der Abrechnung) — **507**
 - 1. Vier Mindestangaben — **507**
 - a) Zusammenstellung der Gesamtkosten — **508**
 - b) Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel — **517**
 - c) Berechnung des Anteils des Mieters — **522**
 - d) Abzug der Vorauszahlungen des Mieters — **522**
 - 2. Gedankliche und rechnerische Nachvollziehbarkeit — **532**
 - a) Prüfungsmaßstab — **532**

- b) Rechnerische Nachvollziehbarkeit — 535
 - c) Gedankliche Nachvollziehbarkeit — 535
- II. (Inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung („Wie“ der Abrechnung) — 536
- 1. Überprüfung der Richtigkeit von Ansatz und Höhe bzw. Menge der abgerechneten Positionen an sich (formale Mängel) — 537
 - a) Richtigkeit des Ansatzes der abgerechneten Positionen („Ob“ des Ansatzes) — 538
 - b) Richtigkeit der Höhe bzw. Menge der abgerechneten Positionen („Wie“ des Ansatzes) — 538
 - 2. Inhaltliche Mängel der Abrechnung — 539
 - a) Unzulässige Bildung von Abrechnungseinheiten — 539
 - b) Fehlendes Herausrechnen nicht umlagefähiger Kostenanteile — 543
 - c) Fehlende Durchführung eines erforderlichen Vorwegabzugs bei Bildung von mehrere Gebäude bzw. Gebäudeteile umfassenden Abrechnungseinheiten oder bei unterschiedlichen Nutzergruppen — 548
 - d) Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz — 550
- III. Abrechnungsfrist und Fälligkeit einer Nachzahlung bzw. einer Rückzahlung/Folgen bei Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist — 553
- 1. Abrechnungsfrist und Fälligkeit einer Nachzahlung bzw. Rückzahlung — 553
 - a) Bestehen und Länge der Abrechnungsfrist — 554
 - b) Fälligkeit einer Nachzahlung — 554
 - c) Fälligkeit einer Rückzahlung — 555
 - 2. Folgen bei Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist — 556
 - a) Keine Ausschlusswirkung wie im Wohnraummietrecht — 556
 - b) Eintritt der Abrechnungsreife — 558
 - c) Einklagbarer Anspruch auf Abrechnungserstellung — 559
 - d) Zurückbehaltungsrecht an laufenden Vorauszahlungen bei noch nicht beendetem Mietverhältnis — 559
 - e) Rückzahlungsanspruch bezüglich geleisteter Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis — 560
- IV. Beanstandungen des Mieters — 562
- 1. Grundsatz: Keine Einwendungsausschlussfrist wie im Wohnraummietrecht — 563
 - 2. Ausnahme: Aufnahme einer Einwendungsausschlussfrist in den Vertrag — 563
 - a) Anforderungen an die vertragliche Regelung einer Einwendungsausschlussfrist — 565
 - b) Wiederholung des Hinweises auf die Einwendungsausschlussfrist in der Abrechnung — 565

- c) Kein Ausschluss von Einwendungen bei nicht formell ordnungsgemäß abgerechneten Positionen — **566**
 - d) Anerkenntniswirkung nach vorbehaltlosem Ausgleich einer Nachzahlung durch den Mieter? — **567**
 - 3. Inhalt der Beanstandungen — **568**
- V.** Nachberechnungen des Vermieters — **575**
- 1. Innerhalb der Abrechnungsfrist sind „Nachberechnungen“ grundsätzlich immer möglich — **576**
 - 2. Auswirkungen des Abflussprinzips auf das Erfordernis von Nachberechnungen — **577**
 - 3. Bei vorangegangener Erstabrechnung, die mit Nachzahlungsbetrag endet — **579**
 - 4. Bei zuvor bereits geänderter Erstabrechnung, die mit Guthaben endete, welches ausgekehrt wurde — **580**
 - a) Grund für die Nachberechnung war Vermieter bereits bei Guthabensauskehrung als vorliegend oder möglicherweise vorliegend bewusst — **581**
 - b) Grund für die Nachberechnung trat erst nach Guthabensauskehrung auf oder wurde dem Vermieter zumindest erst später bekannt — **581**
- VI.** Abrechnung bei Mietminderung — **581**
- 1. Gesamtmiete als Bemessungsmaßstab der Minderung — **583**
 - 2. Ermittlung der Mietminderung anhand der Jahresabrechnung der Betriebskosten — **584**
- VII.** Abrechnung bei Vermieter- bzw. Mieterwechsel — **587**
- 1. Abrechnung bei Vermieterwechsel — **587**
 - a) Auswirkungen von § 566 BGB auf die Verpflichtung zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung — **588**
 - b) Vermieterwechsel nach abgelaufenem Abrechnungszeitraum — **590**
 - c) Vermieterwechsel während des laufenden Abrechnungszeitraums — **590**
 - 2. Abrechnung bei Mieterwechsel — **592**
 - a) Grundsatz der zeitanteiligen Aufteilung bei Mieterwechsel während eines Abrechnungszeitraums — **593**
 - b) Unveränderte Bedeutung des Leistungs- bzw. Zeitabgrenzungsprinzips bei Mieterwechsel — **594**

Kapitel 7**Sicherheiten der Mietparteien**

- A. Sicherheiten für den Vermieter — **599**
 - I. Ausgangslage — **599**
 - 1. Interessen des Vermieters — **599**
 - 2. Sicherungsgegenstände, Sicherungsabrede — **600**
 - 3. Höhe, Fälligkeit — **602**
 - a) Höhe — **602**
 - b) Fälligkeit — **603**
 - c) Sicherheit als Bedingung — **604**
 - d) Stellung der Sicherheit und Kündigung, Zurückbehaltung — **605**
 - 4. Ziehung/Verwertung von Sicherheiten — **606**
 - a) Voraussetzungen — **606**
 - aa) Verwertung während des Mietverhältnisses — **606**
 - bb) Verwertung nach Beendigung des Mietverhältnisses — **607**
 - cc) Praktische Handhabung — **607**
 - b) Keine Pflicht zur Ziehung/Verwertung der Sicherheit — **607**
 - c) Pflicht zur Wiederauffüllung — **608**
 - 5. Rückzahlung/Rückgabe — **609**
 - a) Rückzahlungsanspruch — **609**
 - b) Abrechnung durch den Vermieter — **610**
 - c) Abrechnungsfrist — **610**
 - d) Verjährung — **611**
 - e) Verfallklauseln — **611**
 - 6. Verwertung der Sicherheit bei Veräußerung des Objekts — **612**
 - II. Vertragliche Sicherheiten — **612**
 - 1. Kautions — **613**
 - a) Barkautions — **613**
 - b) Anlage und Verzinsung — **614**
 - c) Kautions(spar)konto — **616**
 - d) Andere Ausgestaltungen der Mietkaution — **618**
 - 2. Bürgschaft — **618**
 - a) Akzessorietät — **618**
 - b) Bürgschaftsvereinbarung — **619**
 - c) Bürgschaft auf erstes Anfordern — **621**
 - d) Selbstschuldnerische Bürgschaft — **622**
 - e) Kombination selbstschuldnerisch plus auf erstes Anfordern — **622**
 - f) Mietausfallbürgschaft — **623**
 - g) Ausschluss der Möglichkeit zur Hinterlegung — **623**

h) Bürgschaft auf Zeit — 624	
i) Vereinbarung von Höchstsummen in Bürgschaften — 624	
j) Rückgabe der Bürgschaft — 625	
k) Gerichtsstand der Bürgschaft, Rechtswahl — 625	
3. Selbstständige Garantie — 625	
4. Patronatserklärung — 626	a) Ausgestaltung, Konsequenzen — 627
	b) Form und Bestimmtheit, Inhalt — 629
5. Sonstige vertragliche Sicherheiten — 631	a) Verpfändung von Wertpapieren — 631
	b) Verlustübernahmevertrag — 632
	c) Schuldversprechen — 632
	d) Schuldübernahme/Schuldbeitritt eines Dritten — 633
6. Kumulation von Sicherheiten — 633	a) Möglichkeiten der Kumulation — 633
	b) Grenzen — 634
7. Insolvenz des Mieters — 635	a) Kautions — 635
	b) Bürgschaft — 636
	c) Selbstständige Garantie — 636
	d) Patronatserklärung — 636
	e) Verpfändung von Wertpapieren — 636
	f) Verlustübernahmevertrag — 636
	g) Schuldversprechen — 637
	h) Schuldübernahme/Schuldbeitritt eines Dritten — 637
III. Gesetzliche Sicherheiten/Vermieterpfandrecht — 637	
1. Umfang — 638	
2. Verwertung — 639	
3. Einstweiliger Rechtsschutz — 640	
4. Verhinderung des Entfernens von Gegenständen — 640	
5. Eigenhändiger Verkauf — 641	
6. Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters — 642	
IV. Sicherungsmittel im weiteren Sinne — 642	1. Notarielle Räumungsurkunde — 642
	2. Kein allgemeiner Zurückbehalt der Leistung — 643
	3. Kein allgemeines Selbsthilferecht — 644
	4. Vertragsgestaltung — 645
V. Übergang von Sicherheiten — 645	
B. Sicherheiten für den Mieter — 647	I. Mieterdienstbarkeit — 647
	1. Inhalt der Dienstbarkeit — 648
	2. Sicherungsabrede — 649

3.	Rangfolge im Grundbuch — 650
a)	Mieterdienstbarkeit im Nachrang — 650
b)	Mieterdienstbarkeit im Rang vor Grundpfandrechten — 651
4.	Stillhaltevereinbarung — 651
II.	Finanzierungssicherheiten — 652
1.	Finanzierung des Mieters — 652
2.	Vorübergehend eingebrachte Gegenstände — 652
3.	Grundschulden für Mieter — 653
III.	Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG — 653
1.	Allgemeines — 653
2.	Mangelnde Koexistenz — 654
3.	Inhalt — 654
IV.	Weitere Sicherungsmittel — 654
C.	Sicherheiten und Drittinteressen — 655
I.	Interessen von Finanzierungsgebern — 656
1.	Finanzierungsgeber des Vermieters — 656
a)	Mitspracherechte des Finanzierungsgebers — 657
b)	Abtretung von Forderungen — 657
2.	Finanzierungsgeber des Mieters — 658
II.	Interessen von Lieferanten und sonstigen Dritten — 658
1.	Lieferanten des Vermieters — 658
2.	Lieferanten des Mieters — 659

Kapitel 8

Instandhaltung, Instandsetzung, Kleinreparaturen, Ersatzbeschaffung und Schönheitsreparaturen

A.	Einleitung — 661
B.	Regelungen im Mietvertrag — 661
I.	Gesetzliche Ausgangslage — 661
II.	Regelung im Mietvertrag — 662
1.	Definitionen — 662
2.	Regelungen im Mietvertrag zu Instandhaltung und Instandsetzung — 663
a)	Übernahme durch den Mieter — 663
b)	Kostenübernahme durch den Mieter — 663
c)	Kostenübernahme für Gemeinschaftsflächen — 664
d)	Begrenzung der Kosten — 664
e)	Individualvertrag — 666
3.	Regelungen für die Ersatzbeschaffung — 666

4.	Regelungen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen —	667
a)	Übernahme durch den Mieter —	667
b)	Fristenpläne, Endrenovierungen und Abgeltungsklauseln —	668
c)	Individualvertrag —	669
C.	Durchsetzung der Ansprüche —	669
I.	Vertragliche Ausgangslage —	669
II.	Übertragung durch AGB —	670
1.	Grundsätze der AGB-Kontrolle —	670
2.	Offensichtlicher Verstoß —	671
3.	Instandhaltung und Instandsetzung —	672
a)	Übertragung —	672
b)	Formularvertraglich —	672
4.	Ersatzbeschaffung —	673
5.	Schönheitsreparaturen —	674
a)	Übertragung —	674
b)	Formularvertraglich —	675
c)	Ausführungsart —	676
III.	Individualvereinbarungen —	677
IV.	Durchsetzung —	678
1.	Durchsetzung bei beendetem Mietverhältnis —	678
2.	Durchsetzung bei laufendem Mietverhältnis —	679
3.	Verjährung —	679

Kapitel 9

Betriebspflicht, Konkurrenzschutz

A.	Betriebspflicht —	681
I.	Bedeutung für die Praxis —	681
II.	Vereinbarungen zur Betriebspflicht —	682
1.	Inhalt und Umfang der Betriebspflicht —	682
2.	Vertragsimmanente Vereinbarung —	683
3.	Ausdrückliche Vereinbarung —	684
a)	Individualvereinbarung —	684
b)	Regelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen —	684
aa)	Kombination mit Konkurrenzschutzklauseln und/oder Sortimentsbindungsklauseln —	685
bb)	Generelles Verbot zeitweiliger Schließungen —	686
cc)	Festlegung der Öffnungszeiten —	687
dd)	Anknüpfung an gesetzliche Bestimmungen —	688
4.	Ende der Betriebspflicht —	689

- III. Rechtsfolgen bei Nichterfüllung — 689
 - 1. Nichterfüllung der Betriebspflicht — 689
 - 2. Wiederaufnahme des Betriebes — 690
 - 3. Weiterzahlung der (Umsatz-)Miete — 690
 - 4. Einstweilige Verfügung — 691
 - 5. Vertragsstrafe — 691
 - 6. Schadensersatz — 692
 - 7. Kündigung — 693
 - a) Kündigungsgrund — 693
 - b) Wirkung der Kündigung auf die Betriebspflicht — 694
- B. Konkurrenzschutz — 695
 - I. Bedeutung für die Praxis — 695
 - II. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz — 695
 - 1. Herleitung des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes — 695
 - 2. Persönlicher Geltungsbereich — 696
 - 3. Sächlicher Geltungsbereich — 698
 - 4. Räumlicher Geltungsbereich — 700
 - 5. Zeitlicher Geltungsbereich — 701
 - III. Ausdrückliche vertragliche Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz — 701
 - 1. Individualvertragliche Vereinbarungen — 701
 - a) Konkurrenzschutzverpflichtung des Mieters zugunsten des Vermieters/Wettbewerbsverbot — 701
 - b) Konkurrenzschutzverpflichtung des Vermieters zugunsten des Mieters — 702
 - c) Dingliche Absicherung — 703
 - 2. AGB-Regelungen zum Konkurrenzschutz — 704
 - IV. Rechtsfolgen und Rechtsschutz bei Verstoß gegen Konkurrenzschutz — 705
 - 1. Mietminderungsrecht, Zurückbehaltung der Miete — 705
 - 2. Vertragsstrafe — 706
 - 3. Schadensersatz — 706
 - 4. Außerordentlich fristlose Kündigung — 707
 - 5. Einstweiliger Rechtschutz — 707
 - 6. Unterlassungsanspruch — 707

Kapitel 10

Haftung und Gewährleistung, Versicherung

- A. Grundsätze — 709
- B. Haftung und Nebenpflichten des Mieters — 710

I.	Haftung des Mieters — 711
1.	Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten — 711
2.	Annahmeverzug des Mieters — 712
3.	Haftung des Mieters bei Nichtzahlung der Miete — 713
4.	Haftung des Mieters für Verschlechterung der Mietsache — 715
5.	Haftung bei Untervermietung — 717
6.	Haftung für Dritte — 718
7.	Verletzung gegen das Rücksichtnahmegebot — 720
II.	Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten des Mieters — 720
1.	Obhutspflichten des Mieters — 720
2.	Rückgabepflicht — 722
3.	Nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen — 723
4.	Verkehrssicherungspflichten — 725
C.	Mängelhaftung des Vermieters — 726
I.	Mangelbegriff — 726
1.	Maßgeblicher Zeitpunkt — 729
2.	Einzelne Sachmängel — 731
a)	Beschaffenheits- und Zustandsmängel — 732
b)	Umwelt- und Umfeldmängel — 737
c)	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen — 742
3.	Rechtsmangel — 744
4.	Zusicherung von Eigenschaften — 745
II.	Rechtsfolgen — 746
1.	Erfüllungsanspruch — 746
2.	Minderung — 747
a)	Berechnung und Höhe — 748
aa)	Berechnung — 748
bb)	Höhe — 749
b)	Einzelfälle — 749
3.	Schadensersatzansprüche des Mieters — 751
a)	Anfängliche Mängel — 751
b)	Nachträgliche Mängel — 752
c)	Verzug mit der Mangelbeseitigung — 753
d)	Umfang des Schadensersatzanspruchs — 754
4.	Aufwendungsersatzanspruch — 756
5.	Kündigung — 757
6.	Zurückbehaltungsrecht — 760
7.	Sonstige Rechtsbehelfe: Allgemeines Leistungsstörungsrecht — 760
III.	Ausschluss und Beschränkung der Gewährleistung — 762
1.	Gesetzlicher Ausschluss von Gewährleistungsrechten — 762
a)	Mieter kennt den Mangel bei Vertragsschluss — 763
b)	Annahme einer mangelhaften Sache — 764

c)	Verstoß gegen die Anzeigepflicht — 764
d)	Mieter hat den Mangel zu vertreten — 765
e)	Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs — 765
f)	Treu und Glauben — 765
2.	Vertraglicher Ausschluss von Gewährleistungsrechten — 766
a)	Abgrenzung Allgemeine Geschäftsbedingungen – Individualvereinbarung — 766
b)	Einzelne Ausschlüsse — 767
aa)	Ausschluss der Minderung — 768
bb)	Ausschluss des Schadensersatzanspruchs — 769
cc)	Ausschluss des Aufwendungseratzanspruchs — 769
dd)	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts — 770
ee)	Ausschluss der fristlosen Kündigung — 770
IV.	Beweislast — 771
V.	Verjährung und Verwirkung — 771
D.	Versicherungsfragen — 773
I.	Grundsätzliches — 773
II.	Versicherungen des Vermieters — 773
1.	Sachversicherungen — 773
a)	Feuerversicherungen — 774
b)	Leitungswasser- und Rohrbruchversicherung — 774
c)	Sturm- und Hagelversicherung — 776
d)	Mietverlustversicherung — 777
e)	Technische Versicherungen — 777
f)	Terrorismusversicherung — 778
2.	Haftpflichtversicherungen — 779
3.	Rechtsschutzversicherung — 779
III.	Ausschlüsse und Obliegenheiten — 780
IV.	Zurechnung von Mieterverhalten — 781
V.	Umlagefähigkeit von Versicherungen — 781
VI.	Verpflichtung des Mieters zum Abschluss von Versicherungen — 784
VII.	Regress des Gebäudeversicherers beim Mieter — 784

Kapitel 11

Bauliche Maßnahmen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse

A.	Bauliche Maßnahmen des Vermieters — 788
I.	Erhaltungsmaßnahmen — 789
1.	Umfang der Duldungspflicht — 790
2.	Mitwirkungspflicht — 791

3.	Zumutbarkeit der Maßnahme — 791
4.	Aufwendungsersatz und Vorschuss — 792
II.	Modernisierungsmaßnahmen — 793
1.	Einzelne Modernisierungsmaßnahmen — 793
a)	Energetische Modernisierung — 794
aa)	Einsparung von Endenergie — 795
bb)	Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz — 795
cc)	In Bezug auf den Mietgegenstand — 795
dd)	Nachhaltigkeit — 796
b)	Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und nachhaltiger Klimaschutz — 796
aa)	Einsparung von Primärenergie — 796
bb)	Nachhaltiger Klimaschutz — 797
cc)	Nachhaltigkeit — 797
dd)	Gleichzeitige Einsparung von Primär- und Endenergie — 797
c)	Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs — 798
d)	Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache — 798
e)	Maßnahmen, die aufgrund von nicht vom Vermieter zu vertretenden Umständen ausgeführt werden — 799
f)	Schaffung von neuem Wohnraum — 799
2.	Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung — 800
3.	Verhältnis der Modernisierungsregelungen zu den mietrechtlichen Erfüllungs- und Gewährleistungsvorschriften — 800
4.	Abdingbarkeit der Regelungen — 800
III.	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen — 801
1.	Mitteilungspflicht des Vermieters — 801
2.	Die Ankündigungsfrist — 801
3.	Textform der Modernisierungskündigung — 802
4.	Die Angaben zur Modernisierungsmaßnahme — 803
a)	Art und Umfang der geplanten Maßnahme — 803
b)	Voraussichtlicher Beginn der Maßnahme — 804
c)	Voraussichtliche Dauer der Maßnahme — 805
d)	Der Hinweis auf den Härteeinwand — 806
e)	Der Hinweis auf Pauschalwerte bei energetischer Modernisierung — 806
5.	Entbehrlichkeit der Ankündigung bei Bagatellmaßnahmen — 807
6.	Rechtsfolgen bei Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht — 807
IV.	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen — 808
1.	Einschränkung der Duldungspflicht des Mieters — 808
a)	Interessen des Vermieters — 809
b)	Interessen des Mieters — 810

c) Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes — 810
2. Mitwirkungspflicht — 811
3. Ersatz modernisierungsbedingter Aufwendungen und Vorschusspflicht — 811
4. Verweigerungsmöglichkeiten des Mieters und Schadensersatz — 811
5. Kein Kündigungsrecht des Vermieters zur Durchsetzung der Duldungspflicht — 812
6. Vertragliche Regelungen über die Duldungspflicht — 812
V. Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen — 813
1. Nachtragsvereinbarung, Änderung des Mietvertrages — 813
2. Änderungskündigung — 813
3. Spannungsklausel — 814
4. Modernisierungsmieterhöhung — 814
5. Leistungsvorbehalt — 815
VI. Rechte und Pflichten des Mieters im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen — 815
1. Mietminderung — 815
2. Schadensersatz — 815
3. Aufwendungfersatz des Mieters — 816
4. Wiederherstellungspflicht des Vermieters — 817
VII. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen — 817
VIII. Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen — 818
B. Bauliche Veränderungen des Mieters — 824
I. Geringfügige bauliche Eingriffe — 825
II. Mängelbeseitigung, notwendige Verwendungen — 826
III. Umfangreiche bauliche Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen — 827
1. Gewährleistung des vertragsgemäßen Gebrauchs — 828
2. Vorrangige Interessen des Mieters — 829
a) Im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigende Belange aufseiten des Vermieters — 830
b) Im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigende Belange aufseiten des Mieters — 831
IV. Vertragliche Regelungen zu Modernisierungsmaßnahmen — 831
V. Rechte und Pflichten im Rahmen der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen — 833
1. Eigentum — 833
2. Erhaltungspflicht für modernisierte Einrichtung — 834

3.	Art und Weise der Ausführung — 835
4.	Rückbauverpflichtung — 835
a)	Ausnahmen von der Rückbauverpflichtung — 835
b)	Verletzung der Rückbauverpflichtung — 837
5.	Wegnahmerecht des Mieters — 837
6.	Auswirkungen im Rahmen des § 555d Abs. 2 BGB — 838
7.	Kündigungsrecht des Vermieters — 839
8.	Mieterhöhung durch den Vermieter — 840
VI.	Modernisierungsvereinbarung — 840
1.	Leistungen des Mieters und Durchführungsverpflichtung — 841
2.	Regelungen zur Kostentragung für die Modernisierungsmaßnahme — 842
3.	Anpassung der Miete — 842
4.	Eigentum, Rückbauverpflichtung und Wegnahmerecht — 843
5.	Instandhaltung und Instandsetzung — 843
6.	Abwohndauer und Ausschluss der Kündigung — 844
7.	Restwertentschädigung bei vorzeitiger Vertragsauflösung — 844
8.	Schriftform der Modernisierungsvereinbarung — 845

Kapitel 12

Untermiete

A.	Wirtschaftliche Bedeutung — 847
B.	Inhalt des § 540 BGB — 847
I.	Gebrauchsüberlassung an einen Dritten — 848
1.	Gebrauchsüberlassung oder vertraglicher Gebrauch der Mietsache — 848
2.	Dritter i.S.d. § 540 Abs. 1 S. 1 BGB — 849
II.	Die Erlaubnis — 851
1.	Allgemeines — 851
2.	Auskunftsrecht des Vermieters — 852
3.	Wichtiger Grund in der Person des Dritten — 855
4.	Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis — 856
5.	Nachträglicher Widerruf der Erlaubnis — 856
III.	Kündigungsrecht — 857
C.	Vertragliche Ausgestaltung — 857
I.	Generelle Erlaubnis der Untervermietung — 858
II.	Genereller Ausschluss/Verbot der Untervermietung — 859
III.	Selektive Erlaubnis/explizite Aufzählung der zulässigen Untervermietungen — 861
IV.	Erweiterung der Versagungsgründe — 862

- V. Ausschluss oder Begrenzung des Kündigungsrechts — 864
- VI. Sonstige vertragliche Regelungsmöglichkeiten — 866
 - 1. Abtretung des Anspruchs auf Zahlung der Untermiete — 866
 - 2. Abschöpfung des Erlöses durch die Unter Vermietung beim Mieter aus der Untervermietung — 867
 - a) Mehrerlösabführung — 867
 - b) Untermietzuschlag — 868
 - 3. Erweiterte Auskunftspflicht des Mieters — 869
 - 4. Schriftformerfordernis der Erlaubnis — 870
 - 5. Umfang der Untervermietung — 870
 - 6. Haftung des Mieters für Handlungen des Untermieters — 871
 - 7. Change-of-Control-Klauseln — 872

Kapitel 13

Beendigung des Mietverhältnisses

- A. Beendigungsmöglichkeiten — 875
 - I. Zeitablauf — 875
 - II. Auflösende Bedingung — 877
 - III. Anfechtung — 877
 - IV. Rücktritt — 880
 - 1. Gesetzliche Rücktrittsrechte — 880
 - 2. Vertragliche Regelungen — 881
 - V. Kündigung — 882
 - 1. Allgemeine Grundsätze — 882
 - a) Inhalt der Kündigungserklärung — 883
 - b) Form der Kündigungserklärung — 885
 - c) Zugang der Kündigungserklärung — 885
 - d) Kündigung durch Bevollmächtigte — 887
 - e) Kündigung durch und gegenüber Personenmehrheiten — 888
 - f) Rücknahme der Kündigung — 890
 - g) Umdeutung der Kündigung — 890
 - h) Verbot der Teilkündigung — 891
 - i) Streit über die Beendigung des Mietverhältnisses — 891
 - 2. Ordentliche Kündigung — 892
 - a) Gesetzliche Regelung/Fristen — 892
 - b) Vertragliche Regelungen — 893
 - 3. Außerordentliche Kündigung — 894
 - a) Grundsätze — 894
 - b) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs — 897
 - c) Vertragswidriger Gebrauch — 900

d)	Zahlungsverzug — 902
e)	Erhebliche Vertragsverletzung — 905
f)	Vertragliche Regelungen – Wichtiger Grund — 906
4.	Sonderkündigungsrechte — 906
a)	Grundsätze — 906
b)	Mietverhältnisse über mehr als 30 Jahre — 907
c)	Tod des Mieters — 907
d)	Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung — 908
e)	Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters — 909
f)	Kündigungsrecht des Erwerbers in der Zwangsversteigerung — 909
g)	Sonstige Sonderkündigungsrechte — 910
5.	Aufhebungsvereinbarung — 910
6.	Beendigung durch Verwaltungsakt — 911
B.	Abwicklung des Mietverhältnisses — 911
I.	Rückgabe — 911
1.	Zeitpunkt — 912
2.	Umfang der Rückgabepflicht — 912
a)	Einräumung des Besitzes — 913
b)	Rückbauverpflichtungen — 914
c)	Vertragliche Regelungen — 915
3.	Rückforderungsanspruch gegen einen Dritten — 915
4.	Durchführung der Rückgabe — 916
II.	Haftung für den Zustand der Mietsache — 917
III.	Ansprüche des Vermieters wegen verspäteter bzw. nicht ordnungsgemäßer Rückgabe — 917
1.	Anspruch auf Nutzungsentschädigung — 917
2.	Anspruch auf Schadensersatz wegen Vorenthalterung der Mietsache — 919
3.	Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen — 920
4.	Sonstige Ansprüche des Vermieters — 920
IV.	Ansprüche des Mieters bei Beendigung — 921
1.	Aufwendungsersatzansprüche — 921
2.	Wegnahmerecht — 923
3.	Rückgabe von Mietsicherheiten — 925
4.	Abrechnung/Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen — 928
V.	Ansprüche wegen vorzeitiger Beendigung — 929
1.	Ansprüche des Vermieters — 929
2.	Ansprüche des Mieters — 930
VI.	Durchsetzung des Anspruchs auf Räumung und Herausgabe — 930

1. Unterbrechung von Versorgungsleistungen — 930
 2. Verbot der Selbsthilfe und Einstweiliger Rechtsschutz — 931
 3. Räumungsklage — 932
 4. Notarielle Urkunde — 932
 5. Vollstreckung — 933
- VII. Kurze Verjährung gemäß § 548 BGB — 933
1. Ersatzansprüche des Vermieters — 933
 2. Aufwendungsersatzansprüche und Wegnahmerecht des Mieters — 935

Kapitel 14

Mietvertrag in der Krise

- A. Vorbemerkungen — 937
- B. Erläuterung insolvenzspezifischer Begriffe — 937
 - I. Ziele des Insolvenzverfahrens — 937
 - II. Ablauf des Insolvenzverfahrens und wesentliche Wirkungen der Verfahrenseröffnung — 938
 - III. Vorläufiger Insolvenzverwalter — 938
 - IV. Insolvenzverwalter — 939
 - V. Insolvenzforderungen — 940
 - VI. Masseforderungen/Masseverbindlichkeiten — 940
- VII. Masseunzulänglichkeit — 941
- VIII. Aussonderungsrecht — 942
- IX. Absonderungsrecht — 942
- X. Öffentliche Bekanntmachung in Insolvenzverfahren — 943
- C. Grundsatz: Fortbestand des Mietverhältnisses auch in der Insolvenz — 943
- D. Einordnung der gegenseitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis — 944
- E. Insolvenz des Mieters — 945
 - I. Pflichten des Insolvenzverwalters in der Insolvenz des Mieters — 945
 1. Zahlung der vereinbarten Miete — 945
 2. Zahlung der vereinbarten Betriebs- und Nebenkosten — 946
 3. Schönheitsreparaturen — 946
 4. Vertragliche Neben- und Zusatzpflichten — 947
 5. Einzahlung der vereinbarten Kautions — 947
 - II. Pflichten des Vermieters in der Insolvenz des Mieters — 948
 - III. Möglichkeiten der Beendigung des Mietvertrages bei Insolvenz des Mieters — 948
 1. Beendigungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters — 948
 2. Beendigungsmöglichkeiten des Vermieters — 949
 - IV. Ansprüche des Vermieters in der Insolvenz des Mieters — 950

1.	Mietzahlung — 950
2.	Betriebs- und Nebenkosten — 951
3.	Schadensersatzansprüche — 951
4.	Herausgabe- und Räumungsansprüche — 952
5.	Vermieterpfandrecht — 952
a)	Umfang und Inhalt — 952
b)	Verwertung — 953
c)	Auskunftsanspruch — 953
F.	Insolvenz des Vermieters — 954
I.	Pflichten des Insolvenzverwalters in der Insolvenz des Vermieters — 954
1.	Gebrauchsüberlassung und Erhaltung der Gebrauchsmöglichkeit — 954
2.	Betriebs- und Nebenkosten — 954
3.	Verwahrung der Kaution des Mieters — 955
II.	Pflichten des Mieters in der Insolvenz des Vermieters — 955
1.	Zahlung der vereinbarten Miete, Betriebs- und Nebenkosten — 955
2.	Schönheitsreparaturen — 956
3.	Sicherheiten — 956
III.	Möglichkeiten der Beendigung des Mietvertrages bei Insolvenz des Vermieters — 956
IV.	Ansprüche des Mieters in der Insolvenz des Vermieters — 957
1.	Rückzahlung von Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen — 957
2.	Anspruch auf Mängelbeseitigung — 958
3.	Aufwendungsersatzanspruch — 958
4.	Mietkaution — 959
5.	„Mieterdienstbarkeit“ — 959
G.	Besonderheiten bei Mitmieter, Zwischenmieter und Untermieter — 960
I.	Insolvenz eines Mieters bei Mietermehrheit — 960
II.	Insolvenz des Zwischen(ver)mieters — 961
1.	Weiterleitung der Miete — 961
2.	Kündigungsmöglichkeiten — 962
III.	Untermieter — 963
H.	Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen, § 119 InsO — 963

Kapitel 15 **Spezialimmobilien**

A.	Gastronomie — 965
I.	Allgemeine Vorbemerkungen — 965
II.	Pachtverträge: Pachtgegenstand und Inventar, Konzessionen — 966

III.	Übliche Pachtzinsarten — 968
1.	Festpacht — 968
2.	Umsatzpacht — 969
3.	Mischpacht — 970
IV.	Pachtwertermittlung — 971
1.	Ertragskraftorientierte Pachtwertmethode (EOP-Methode) — 973
a)	Festlegung des Basisumsatzes und des Basispachtzinses — 973
b)	Anpassung der Basiswerte anhand spezifischer Einflussfaktoren — 974
aa)	Objektimmanente Einflussfaktoren — 974
bb)	Vertragsimmanente Einflussfaktoren — 975
2.	Gegenüberstellung: Pachtwertermittlung nach Objektfäche versus Ertragskraft — 977
a)	EOP-Methode — 977
aa)	Erster Arbeitsschritt: Ermittlung des Basisumsatzes — 977
bb)	Zweiter Arbeitsschritt: Anpassungen aufgrund von beeinflussenden Kriterien — 977
b)	Berechnung der Miete je Quadratmeter — 978
V.	Instandhaltung, Rückgabe bei Vertragsende — 979
VI.	Vertragslaufzeit — 981
VII.	Konfliktpotenzial und Fallstricke — 981
1.	Etablierung und Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit — 981
2.	Plausibilisierung von Konzept und Ertragskraft — 982
3.	Lieferantenbindungen — 983
4.	Vergütung von Goodwill — 983
5.	Übernahme von Arbeitsverhältnissen — 983
B.	Hotels — 984
I.	Einführung — 984
II.	Vertragsarten — 985
1.	Pachtvertrag — 985
a)	Definition des Pachtvertrages — 985
b)	Mögliche Varianten des Pachtvertrages — 985
aa)	Festpachtvertrag — 985
bb)	Festpachtvertrag mit Staffelung — 985
cc)	Festpachtvertrag mit einer umsatzabhängigen Komponente — 986
dd)	Umsatzpachtvertrag — 986
ee)	Umsatzpachtvertrag mit Mindestgarantien — 987
ff)	Risk and Profitsharing — 987
gg)	Umsatzpachtvertrag mit Ausgleichsfonds (CAP) — 987
c)	Vorteile/Nachteile des Pachtvertrages — 987

2.	Managementvertrag — 988
a)	Definition des Managementvertrages — 988
b)	Mögliche Varianten des Managementvertrages — 989
aa)	Managementvertrag — 989
bb)	Managementvertrag mit Garantien — 989
cc)	Managementvertrag mit Überschussbeteiligung — 989
dd)	Managementvertrag mit Ausgleichsfonds — 990
c)	Vorteile/Nachteile des Managementvertrages — 990
3.	Hybridvertrag — 990
a)	Definition des Hybridvertrages — 990
b)	Mögliche Varianten des Hybridvertrages — 991
aa)	Pacht mit variablen Komponenten — 991
bb)	Verträge mit „CAP“-Regelungen — 992
cc)	Managementverträge mit Garantien — 992
dd)	Umsatzpachtverträge mit Garantien — 992
c)	Vorteile/Nachteile des Hybridvertrages — 992
4.	Franchisevertrag — 993
a)	Definition des Franchisevertrages — 993
b)	Mögliche Varianten des Franchisevertrages — 993
aa)	Franchisevertrag im Pachtobjekt — 993
bb)	Franchisevertrag im Managementobjekt — 994
c)	Vorteile/Nachteile des Franchisevertrages — 994
III.	Informationen und Risiken beim Hotelbetrieb — 995
1.	Überblick über notwendige Informationen des Hotelbetreibers für den Investor/Eigentümer — 995
a)	Im Rahmen eines Pachtvertrages — 995
b)	Im Rahmen eines Managementvertrages — 996
2.	Risikoauswirkungen der Vertragsart auf den Immobilieneigentümer — 997
IV.	Auswirkungen der Vertragsart auf die Investitionsbeendigung (Exit) — 998
1.	Im Rahmen eines Pachtvertrages — 998
2.	Im Rahmen eines Managementvertrages — 998
C.	Einzelhandel und Einkaufszentren — 999
I.	Einführung — 999
II.	Einzelhandelsflächen: Begriff, Typologien, Besonderheiten, Größe und Konzepte — 999
1.	„Lage, Lage, Lage“ — 1001
2.	Bedarfe, Branchen und Sortimente — 1002
3.	Innerstädtische Geschäftshäuser, „Highstreet-Retail“ — 1003
4.	Großflächen — 1004

- III. Vermietung von Ladenflächen in Einkaufszentren — **1006**
 - 1. Center-Management — **1007**
 - 2. Konzept und Gesamtinteresse: Betriebspflicht und Konkurrenzschutz — **1007**
 - 3. Sortimentsabstimmung, Branchen-Mix — **1008**
 - 4. Umsatzmiete — **1010**
 - 5. Werbegemeinschaften — **1012**
- IV. Fazit — **1013**

Stichwortverzeichnis — **1015**