

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXV
Literaturverzeichnis .....	XLI
Kapitel 1. Einleitung ( <i>Lindner-Figura/Stellmann</i> ) .....	1
Kapitel 2. Vertragsparteien ( <i>Tischler</i> ) .....	21
Kapitel 3. Anbahnungsverhältnisse ( <i>Stellmann</i> ) .....	105
Kapitel 4. Culpa in contrahendo ( <i>Stellmann</i> ) .....	127
Kapitel 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages ( <i>Lindner-Figura</i> ) .....	141
Kapitel 6. Form des Mietvertrages ( <i>Lindner-Figura</i> ) .....	181
Kapitel 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen ( <i>Lindner-Figura</i> ) .....	225
Kapitel 8. Störung der Geschäftsgrundlage ( <i>Zöll</i> ) .....	287
Kapitel 9. Vertragsdauer ( <i>Zöll</i> ) .....	307
Kapitel 10. Die Miete ( <i>Bartholomäi/Lindner-Figura/Stellmann</i> ) .....	321
Kapitel 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten ( <i>Beyerle</i> ) .....	371
Kapitel 12. Sicherung des Vermieters ( <i>Moeser</i> ) .....	443
Kapitel 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchs- überlassung und Gebrauchsgewährung ( <i>Wolf</i> ) .....	491
Kapitel 14. Ansprüche und Rechte des Mieters im Rahmen der Gebrauchs- überlassung und Gebrauchsgewährung ( <i>Hübner/Griesbach/Fuerst</i> ) .....	547
Kapitel 15. Beendigung des Mietverhältnisses ( <i>Oprée</i> ) .....	681
Kapitel 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses ( <i>Pietz/Oprée</i> ) .....	729
Kapitel 17. Verjährung und Verwirkung ( <i>Fuerst</i> ) .....	795
Kapitel 18. Die Untermiete ( <i>Stellmann</i> ) .....	827
Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume ( <i>Hörndler</i> ) .....	849
Kapitel 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz ( <i>Hörndler</i> ) .....	871
Kapitel 21. Dingliche Sicherung des Mieters ( <i>Oprée</i> ) .....	905
Kapitel 22. Versicherungsfragen im Mietrecht ( <i>Senk</i> ) .....	921
Kapitel 23. Spezialimmobilien ( <i>Eggersberger</i> ) .....	951
Sachregister .....	1007

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXV
Literaturverzeichnis .....	XLI

## Kapitel 1. Einleitung

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

## Kapitel 2. Vertragsparteien

<b>A. Vorbemerkung</b> .....	22
<b>B. Vertragsparteien bei Vertragsabschluss</b> .....	23
I. Einführung .....	23
II. Natürliche Personen .....	25
1. Rechtsfähigkeit/Geschäftsfähigkeit .....	25
2. Stellvertretung .....	26
3. Betreuung .....	29
4. Parteien kraft Amtes .....	30
5. Einzelkaufleute .....	30
6. Gewerbliche Weitervermietung .....	30
III. Personenmehrheiten/-handelsgesellschaften .....	31
1. Ehegatten/Lebensgemeinschaften .....	33
2. Gesamthandsgemeinschaften .....	34
3. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten .....	45
4. Bruchteilsgemeinschaften .....	46
IV. Juristische Personen .....	47

<b>C. Wechsel der Vertragsparteien</b>	52
I. Veräußerung der Mietsache („Kauf bricht nicht Miete“)	52
1. Anwendungsbereich	53
2. Übergang von Rechten und Pflichten	57
3. Maßgeblicher Zeitpunkt	60
4. Konsequenzen für die Zahlungen der Miete	61
5. Übertragung von Rechten vor Eigentumsübergang	62
6. Beendigung vor Eigentumsübergang	62
7. Vertragliche Regelungen	63
8. Auswirkungen der Veräußerung der Mietsache im Einzelnen	64
II. Gewerbliche Weitervermietung	74
III. Umwandlung	75
1. Umwandlungstatbestände nach dem UmwG	75
2. Umwandlungstatbestände außerhalb des UmwG	76
3. Umwandlung GbR in OHG/KG	77
4. Folgen der Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz	78
5. Rechte der Mietvertragsparteien nach dem Umwandlungsgesetz	80
6. Regelungsmöglichkeiten bei Vertragsabschluss	81
IV. Gründungsgesellschaften	84
1. Vor-GmbH	85
2. OHG i. Gr./Vorverein	86
3. KG i. Gr.	86
4. Kommunaler Zweckverband	87
5. Vorgründungsgesellschaften	87
V. Gesellschafterwechsel	89
1. Außen-GbR/OHG/KG	89
2. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten	91
3. Juristische Personen	91
VI. Tod einer Partei	91
1. Gesamtrechtsnachfolge	92
2. Anteilsübertragung	93
3. Tod eines Kaufmanns	93
4. Tod eines GbR-Gesellschafters	94
5. Tod eines Miterben	94
6. Tod des Nießbrauchsberechtigten	94
VII. Löschung einer eingetragenen Gesellschaft	95
VIII. Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft	96
1. Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns	97
2. Parteiwechsel durch Vertrag	100
3. Parteiwechsel durch Vertragsübernahmeklausel	101
4. Keine Rechtsnachfolge: Weiterführung unter altem Namen	102

### Kapitel 3. Anbahnungsverhältnisse

<b>A. Vorbemerkung</b>	105
<b>B. Mietvorvertrag</b>	106
I. Praktisches Bedürfnis	106
II. Rechtsnatur	106
1. Kriterium des Rechtsbindungswillens	107
2. Beweislage	107
III. Notwendiger Inhalt	108
1. Bestimmbarkeit	108
2. Mindestanforderungen	108
IV. Form	110
V. Rechtsfolge	111
1. Hinwirkungspflicht	111

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

## Kapitel 4. Culpa in contrahendo

<b>A. Einführung in die Problemlage</b> .....	127
<b>B. Rechtsgrundlagen</b> .....	127
I. Gesetzliche Regelung .....	127
II. Haftungsgrund .....	128
III. Abgrenzungsfragen .....	128

1. Abgrenzung zu mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften .....	128
2. Abgrenzung zum Deliktsrecht und zur Anfechtung .....	128
<b>C. Relevante Fallgruppen .....</b>	<b>129</b>
I. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten .....	129
II. Verletzung von Aufklärungspflichten .....	129
1. Keine Aufklärungspflicht .....	130
2. Aufklärungspflicht .....	131
3. Beantwortung von Fragen .....	132
III. Abbruch der Vertragsverhandlungen .....	132
1. Setzen des Vertrauenstatbestandes .....	133
2. Triftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen .....	
<b>D. Anspruchsverpflichteter .....</b>	<b>135</b>
<b>E. Umfang des Schadensersatzes .....</b>	<b>136</b>
<b>F. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung .....</b>	<b>137</b>
<b>G. Beweislast .....</b>	<b>138</b>
<b>H. Verjährung .....</b>	<b>138</b>
<b>I. Prozessuales .....</b>	<b>139</b>

## **Kapitel 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages**

<b>A. Abschluss des Mietvertrages .....</b>	<b>141</b>
I. Allgemeines .....	141
II. Antrag und Annahme .....	142
1. Antrag .....	142
2. Annahme .....	144
III. Wesentlicher Inhalt des Mietvertrages .....	152
IV. Dissens .....	152
1. Offener Dissens .....	153
2. Versteckter Dissens .....	155
3. Schadensersatz bei Dissens .....	156
4. Beweislast .....	156
<b>B. Unwirksamkeit des Mietvertrages .....</b>	<b>157</b>
I. Allgemeines .....	157
II. Gründe für die Unwirksamkeit des Mietvertrages .....	157
1. Mangelnde Geschäftsfähigkeit .....	157
2. Bewusste Willensmängel .....	159
3. Gesetzliche Verbote .....	161
4. Sittenwidrigkeit .....	163
5. Mietwucher .....	165
6. Anfechtung .....	165
7. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften .....	174
III. Teilunwirksamkeit .....	174
IV. Bestätigung des unwirksamen oder anfechtbaren Mietvertrags .....	175
<b>C. Auslegung von Mietverträgen .....</b>	<b>176</b>
I. Allgemeines .....	176
II. Auslegungsverfahren .....	176
III. Ergänzende Vertragsauslegung .....	177
IV. Auslegung von Formularmietverträgen .....	180

**Kapitel 6. Form des Mietvertrages**

<b>A. Vorbemerkung</b> .....	181
<b>B. Gesetzliche Schriftform</b> .....	182
I. Allgemeines .....	182
II. Anwendungsbereich des § 550 BGB .....	184
1. Mietverträge .....	184
2. Abschluss für längere Zeit als ein Jahr .....	186
III. Anforderungen an die Schriftform .....	186
1. Allgemeines .....	186
2. Schriftliche Mietvertragsurkunde .....	187
3. Umfang des Schriftformerfordernisses .....	187
4. Einheitlichkeit der Urkunde .....	195
5. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags .....	199
6. Unterzeichnung der Mietvertragsurkunde .....	205
7. Ersetzung der Schriftform .....	208
IV. Folgen eines Formmangels .....	208
1. Abschluss auf unbestimmte Zeit .....	208
2. Kündbarkeit des Mietvertrags .....	209
3. Treuwidrigkeit der Berufung auf den Formmangel .....	210
4. Anspruch auf Herbeiführung der Schriftform .....	213
V. Heilung des Formmangels .....	213
VI. Beweislast .....	214
<b>C. Elektronische Form</b> .....	215
<b>D. Vereinbarte Form</b> .....	218
<b>E. Notarielle Beurkundung</b> .....	220
I. Allgemeines .....	220
II. Folgen eines Formmangels .....	222
III. Heilung eines Formmangels .....	223

**Kapitel 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen**

<b>A. Bedeutung für die Geschäftsraummiete</b> .....	225
<b>B. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB</b> .....	226
I. Sachlicher Anwendungsbereich und Begriff der AGB .....	227
1. Vertragsbedingungen .....	227
2. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen .....	228
3. „Stellen“ der Vertragsbedingungen .....	231
4. Individualvereinbarungen .....	233
5. Beweislast .....	236
II. Persönlicher Anwendungsbereich .....	238
III. Zeitlicher Anwendungsbereich .....	240
<b>C. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge</b> .....	240
I. Einbeziehungsvereinbarung .....	240
II. Überraschende Klauseln .....	244
<b>D. Vorrang von Individualabreden</b> .....	249
<b>E. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln</b> .....	252
<b>F. Unklarheitenregel</b> .....	254
<b>G. Inhaltskontrolle von AGB</b> .....	256
I. Allgemeines .....	256
II. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit .....	258

III. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit .....	258
IV. Generalklausel .....	259
1. Bedeutung .....	259
2. Unangemessene Benachteiligung .....	259
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung .....	263
4. Vertragszweckgefährdende Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten .....	265
5. Transparenzgebot .....	266
V. Schranken der Inhaltskontrolle .....	270
VI. Zusammenstellung und Beurteilung einzelner AGB .....	271
1. Allgemeiner Hinweis .....	271
2. Gerichtsstandsvereinbarungen .....	271
3. Kostentragungsklauseln .....	272
4. Rechtswahlklauseln .....	272
5. Salvatorische Klauseln .....	273
6. Schiedsklauseln und Schiedsgutachtenklauseln .....	274
7. Schriftformklauseln .....	276
8. Vollmachtsklauseln .....	276
9. Vollständigkeitsklauseln .....	278
<b>H. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB .....</b>	<b>278</b>
I. Wirksamkeit und Fortbestand des Mietvertrags .....	278
II. Gesetzliche Vorschriften und ergänzende Vertragsauslegung .....	279
III. Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer Klauseln .....	281
IV. Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags .....	283
V. Schadensersatzpflicht des Verwenders .....	283
VI. Unterlassungsanspruch .....	284
 <b>Kapitel 8. Störung der Geschäftsgrundlage</b>	
<b>A. Allgemeines .....</b>	<b>287</b>
I. Ausgangslage .....	287
II. Begriff der Geschäftsgrundlage .....	288
<b>B. Anwendungsbereich .....</b>	<b>289</b>
<b>C. Verhältnis zu anderen gesetzlichen Vorschriften .....</b>	<b>290</b>
I. Kündigung von Dauerschuldverhältnissen .....	290
II. Gewährleistungsrecht .....	291
1. Mängelhaftung .....	291
2. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft .....	291
III. Nichteintritt des mit der Leistung bezweckten Erfolgs .....	291
IV. Auflösung einer Gesellschaft .....	292
<b>D. Voraussetzungen des § 313 BGB .....</b>	<b>292</b>
I. Überblick .....	292
II. Unvorhersehbare schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Vertrags .....	292
III. Risikoverteilung .....	293
IV. Unzumutbarkeit .....	294
<b>E. Fallgruppen .....</b>	<b>294</b>
I. Enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters .....	294
1. Grundsatz: Mieter trägt Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko .....	294
2. Erkennbarkeit der Vorstellungen des Mieters .....	295
3. Existenzgefährdung des Mieters .....	295
4. Einflussnahme des Vermieters auf den Gebrauch der Mietsache .....	295
5. Vertragliche Risikoübernahme durch den Vermieter .....	296
6. Umsatzabhängige Miete .....	297

7. „Gemeinsame“ Erwartungen von Mieter und Vermieter .....	297
8. Änderung des Geschäftsumfeldes der Mietsache .....	297
9. Zusammenfassung und Hinweise für die Vertragsgestaltung .....	298
II. Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete .....	299
1. Allgemeines .....	299
2. Abweichung infolge Marktentwicklung .....	299
3. Abweichungen infolge Inflation .....	300
III. Störungen bei der Realisierung von Projektentwicklungen .....	302
<b>F. Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage .....</b>	<b>303</b>
I. Anpassung des Vertrages .....	303
II. Auflösung des Vertrages .....	304
III. Prozessuales .....	304
<b>Kapitel 9. Vertragsdauer</b>	
<b>A. Vertragsdauer .....</b>	<b>307</b>
I. Zur Terminologie .....	307
II. Vertragsfreiheit und gesetzliche Grenzen .....	307
III. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten .....	308
1. Beginn der Vertragsdauer .....	308
2. Ende der Vertragsdauer .....	309
3. Langjährige Vertragsdauer .....	310
<b>B. Änderung der Vertragsdauer .....</b>	<b>310</b>
I. Allgemeines .....	310
II. Verlängerungsklauseln .....	310
III. Optionsklauseln .....	312
IV. Kündigungsverzichtsklauseln .....	313
V. Abschlussoptionen .....	314
VI. Einvernehmliche Änderung der Vertragsdauer .....	314
<b>C. Vertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB) .....</b>	<b>315</b>
<b>D. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages (§ 545 BGB) .....</b>	<b>316</b>
I. Normzweck .....	316
II. Anwendungsbereich .....	317
III. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter .....	318
IV. Widerspruch .....	319
V. Rechtsfolgen der Fortsetzung des Gebrauchs .....	320
VI. Abweichende vertragliche Vereinbarungen .....	320
<b>Kapitel 10. Die Miete</b>	
<b>A. Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>322</b>
I. Grundmiete .....	322
II. Festmiete .....	322
III. Umsatzmiete .....	323
IV. Inklusivmiete/Teilinklusivmiete .....	323
1. Inklusivmiete .....	323
2. Teilinklusivmiete .....	323
V. Brutto-/Netto-Kalt-/Warmmiete .....	324
1. Brutto-Kaltmiete .....	324
2. Netto-Kaltmiete .....	324
3. Brutto-Warmmiete .....	324
4. Netto-Warmmiete .....	324



VI. Staffelmiete .....	324
VII. Effektivmiete .....	324
VIII. Investitionsmiete .....	325
IX. Ortsübliche Vergleichsmiete .....	325
X. Marktmiete .....	325
XI. Mietertrag .....	325
XII. Triple-Net-Miete .....	326
XIII. Double-Net-Miete .....	326
XIV. Indexmiete .....	326
XV. Mietzins .....	326
<b>B. Vereinbarung der Miethöhe .....</b>	<b>326</b>
I. Die Gegenleistung des Mieters .....	326
1. Entgeltlichkeit .....	326
2. Grenzen der Miethöhe .....	329
3. Bestimmbarkeit der Miete .....	331
II. Umsatzmiete .....	332
1. Zulässigkeit .....	332
2. Mindestmiete .....	333
3. Umsatzdefinition .....	333
4. Abrechnung und Kontrolle .....	334
III. Miete und Umsatzsteuer .....	335
1. Umsatzsteuerbefreiung als Grundsatz .....	335
2. Option zur Steuerpflicht .....	335
3. Voraussetzung für die Option .....	337
4. Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Immobilien .....	340
<b>C. Änderung der Miethöhe .....</b>	<b>341</b>
I. Staffelmiete .....	341
II. Wertsicherungsklauseln .....	343
1. Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung .....	344
2. Spannungs-klauseln .....	348
3. Leistungsvorbehalt .....	349
4. Kostenelementeklauseln .....	351
5. Umsatzklauseln .....	351
III. Schiedsgutachten .....	351
<b>D. Sonderzahlungen des Mieters .....</b>	<b>353</b>
I. Mieterdarlehen .....	353
1. Begriff und Zulässigkeit .....	353
2. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung .....	354
3. Eigentumswechsel .....	354
4. Rückzahlung des Mieterdarlehens .....	355
II. Mietvorauszahlungen .....	355
1. Begriff und Zulässigkeit .....	355
2. Auswirkungen auf Mietlaufzeit .....	356
III. Abstandsvereinbarung/Ablösevereinbarung .....	356
1. Abstandsvereinbarungen .....	356
2. Ablösevereinbarungen .....	357
3. Vertragsabschlussgebühr .....	357
IV. Untermietzuschlag .....	357
V. Baukostenzuschüsse .....	358
1. Verlorener Baukostenzuschuss .....	358
2. Anrechenbarer Baukostenzuschuss .....	359

<b>E. Fälligkeit</b>	361
<b>F. Erfüllung</b>	362
I. Erfüllungsort	362
II. Zahlungsweise	363
III. Tilgungsbestimmung	363
<b>G. Aufrechnung und Zurückbehaltung</b>	364
I. Aufrechnung	364
II. Zurückbehaltung	365
<b>H. Verjährung</b>	366
I. Gesetzliche Grundlagen	366
1. Begriff der Verjährung	367
2. Verjährung als Einrede	367
3. Verzicht auf die Verjährungseinrede	367
4. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen	367
5. Aufrechnung und Zurückbehaltung mit verjährten Ansprüchen	367
6. Rücktritt	367
7. Dreijährige Verjährungsfrist	368
8. Fristberechnung	368
9. Hemmung	369
10. Neubeginn der Verjährung	369
II. Übergangsvorschriften	369

## Kapitel 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten

<b>A. Einleitung</b>	373
<b>B. Begriffsbestimmung und Abgrenzung</b>	373
I. Nebenkosten	373
II. Betriebskosten	373
1. Definition	373
2. Kosten des Eigentümers	374
3. Kosten des Grundstücks oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs	374
4. Laufend entstehende Kosten	374
5. Gebot der Wirtschaftlichkeit	374
6. Eigenleistungen des Vermieters	376
III. Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Kosten	376
1. Verwaltungskosten	376
2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	379
<b>C. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten</b>	380
I. Grundsatz	380
II. Mietstruktur	381
1. Inklusivmiete	381
2. Bruttokaltmiete	381
3. Teilinklusive miete	381
4. Nettomiete	381
III. Vereinbarung der Umlage von Nebenkosten	381
1. Bestimmtheitsgrundsatz	381
2. Regelung im Vertrag	382
3. Unwirksame Abwälzung	385
4. Änderung der vereinbarten Mietstruktur	385
5. Neu hinzukommende Nebenkosten	387
6. Umsatzsteuer	388
IV. Vorauszahlung oder Pauschale	389
1. Regelung im Vertrag	389

2. Überhöhte Vorauszahlungen .....	390
3. Zu niedrige Vorauszahlungen .....	390
<b>D. Die Nebenkosten im Einzelnen .....</b>	<b>391</b>
I. Betriebskosten nach der BetrKV .....	391
II. Sonstige Nebenkosten .....	404
<b>E. Die Nebenkostenabrechnung .....</b>	<b>404</b>
I. Inhalt und Form der Nebenkostenabrechnung .....	404
1. Geordnete Aufstellung der Gesamtkosten .....	405
2. Angabe und Erläuterung des Verteilungsmaßstabs .....	408
3. Berechnung der Einzelkosten des Mieters .....	411
4. Abzug der Vorauszahlungen .....	412
5. Form der Abrechnung .....	412
6. Adressat der Abrechnung .....	412
II. Einzelfragen der Abrechnung .....	413
1. Abrechnungszeitraum .....	413
2. Abrechnungsfrist .....	414
3. Unterbleibende Abrechnung .....	414
4. Prüfungsfrist .....	416
5. Belegeinsicht .....	416
6. Fälligkeit und Durchsetzbarkeit eines Nach- bzw. Rückzahlungsanspruchs .....	418
7. Verjährung .....	419
8. Verwirkung .....	420
9. Fehlerhafte Abrechnung .....	421
10. Ausschluss späterer Einwendungen .....	423
11. Abrechnung nicht umgelegter Kosten .....	425
12. Gemischt genutzte Objekte .....	426
13. Leerstand .....	427
14. Zurückbehaltung der Kaution bis zur Nebenkostenabrechnung .....	428
15. Mieterwechsel .....	428
16. Vermieterwechsel .....	429
17. Zwangsverwaltung .....	430
18. Insolvenz .....	430
19. Umsatzsteuer .....	431
20. Sonderfall: WEG .....	431
21. Übergangsregelung des Mietrechtsreformgesetzes .....	432
<b>F. Ausgewählte Fragen der HeizKV .....</b>	<b>432</b>
I. Anwendungsbereich .....	432
1. Grundsatz .....	432
2. Ausnahmen .....	433
II. Vorrang der HeizKV .....	433
1. Grundsatz .....	433
2. Ausnahmen .....	434
3. Anpassung des Vertrags .....	434
III. Verbrauchserfassung .....	434
IV. Besonderheiten bei der Abrechnung .....	435
1. Angabe der Gesamtkosten .....	436
2. Verteilungsmaßstab .....	436
3. Nutzerwechsel und Zwischenablesung .....	438
4. Kürzungsrecht .....	439
<b>G. Anpassung der Nebenkostenzahlungen .....</b>	<b>439</b>
I. Vorauszahlungen .....	439
1. Erhöhung der Vorauszahlungen .....	439
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen .....	440
II. Pauschale .....	440
III. Inklusivmiete .....	441

**Kapitel 12. Sicherung des Vermieters**

<b>A. Ausgangslage: Das Sicherungsinteresse des Vermieters</b> .....	444
<b>B. Der rechtliche Rahmen der Sicherungsabrede</b> .....	445
I. Das Sicherheiteninstrumentarium .....	445
1. Sicherungen des Vermieters durch Gestaltung des Mietvertrags .....	445
2. Mögliche Sicherheiten des Vermieters (Überblick) .....	446
3. Sicherungsabrede als Rechtsgrund für Sicherungsleistung .....	448
II. Ausgestaltung der Sicherungsabrede .....	449
1. Treuhandverhältnis .....	449
2. Art der Sicherheit .....	449
3. Höhe der Sicherheit .....	450
4. Zu sichernde Ansprüche .....	452
5. Fälligkeit der Sicherheitsleistung .....	453
6. Inanspruchnahme der Sicherheit (Verwertung) .....	454
7. Auffüllung und Erhöhung der Sicherheitsleistung während der Laufzeit des Mietvertrages .....	455
8. Verfallklauseln .....	455
9. Abrechnung und Rückgabe des Sicherungsmittels .....	455
<b>C. Besonderheiten einzelner Sicherheiten</b> .....	457
I. Die Barkaution .....	457
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag und Übergabe .....	457
2. Die Ausgestaltung der Barkaution .....	458
II. Das Sparbuch .....	461
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag .....	461
2. Ausgestaltung der Sicherheit bei Sparbüchern .....	461
III. Die Bürgschaft .....	462
1. Schaffung des Rechtsgrundes im Mietvertrag und die Stellung (Übergabe) der Bürgschaftserklärung .....	462
2. Die Ausgestaltung der Bürgschaft .....	465
3. Verstärkung der Bürgschaft durch ein selbständiges Schuldversprechen und Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Bürgen .....	471
IV. Sonstige Sicherheiten .....	472
1. Verpfändung von Wertpapierdepots .....	472
2. Patronatserklärungen .....	473
3. Garantien .....	475
4. Schuldbeitritt .....	478
5. Ergebnisabführungs- und Verlustübernahmeverträge .....	479
6. Selbständiges Schuldversprechen und Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Mieters .....	480
<b>D. Wechsel der Vertragsparteien und Sicherungsmittel</b> .....	480
I. Veräußerung des Grundstückes (§ 566 BGB) .....	480
1. Rechte und Pflichten des Erwerbers gegenüber dem Mieter und dem Veräußerer .....	480
2. Rechte und Pflichten des Veräußerers gegenüber dem Mieter .....	483
II. Rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrages .....	484
III. Gesetzlicher Übergang des Mietvertrages infolge Verschmelzung .....	485
<b>E. Gesetzliches Vermieterpfandrecht</b> .....	486
I. Entstehung des gesetzlichen Vermieterpfandrechts .....	486
II. Konkurrenzen .....	487
III. Erlöschen des Vermieterpfandrechts .....	488
IV. Vertragliche Ergänzungen zum Vermieterpfandrecht .....	489

**Kapitel 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters  
im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung**

<b>A. Die Hauptleistungspflicht des Mieters: Zahlung der Miete</b> .....	492
I. Zahlung der Miete .....	492
II. Höhe der Miete .....	492
III. Leistungsart .....	493
IV. Fälligkeit .....	493
<b>B. Die Rückgabe der Mietsache</b> .....	493
I. Allgemeines .....	493
II. Besitzaufgabe des Mieters .....	493
III. Besitzverschaffung an den Vermieter .....	494
IV. Beseitigungspflicht des Mieters .....	495
V. Keine Teilrückgabe .....	496
VI. Selbständiger Herausgabeanspruch gegen Nichtmieter .....	497
<b>C. Der vertragsgemäße Gebrauch</b> .....	498
I. Die Risikotragung .....	498
II. Die Beweislastverteilung .....	498
III. Die Vertragsgestaltung .....	499
IV. Konkretisierungen des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	500
V. Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen .....	501
1. Individualvertragliche Vereinbarungen .....	501
2. Formularvertragliche Vereinbarungen .....	502
VI. Pflichtenübertragung auf den Mieter .....	503
1. Verschärfung der Mieterhaftung .....	503
2. Erweiterte Zurechnung .....	504
VII. Die gesetzliche Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs: Die Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	505
VIII. Einzelfälle aus der Rechtsprechung .....	505
1. Zur Art der Nutzung .....	506
2. Zur Intensität der Nutzung .....	508
3. Zum Unterlassen der Nutzung .....	509
IX. Übersicht über die Rechtsfolgen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs .....	510
<b>D. Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten</b> .....	510
I. Die Obhutspflichten .....	510
1. Die allgemeine Obhutspflicht .....	510
2. Die gesetzliche Obhutspflicht zur Anzeige gemäß § 536 c BGB .....	513
II. Die Verkehrssicherungspflichten .....	517
1. Übertragung auf den Mieter .....	517
2. Maßstab der zu beachtenden Sorgfalt .....	519
<b>E. Die Betriebspflicht</b> .....	519
I. Allgemeines .....	519
II. Die Entstehung der Betriebspflicht .....	520
III. Die Wirksamkeit von Betriebspflichtvereinbarungen in AGB .....	521
IV. Wegfall der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage .....	522
V. Die prozessuale Durchsetzung der Betriebspflicht .....	523
1. Das Verfahren der einstweiligen Verfügung .....	524
2. Die Zwangsvollstreckung .....	524
VI. Übersicht über die Rechtsfolgen der Nichterfüllung der Betriebspflicht .....	525

<b>F. Die Duldungspflichten des Mieters</b> .....	525
I. Erhaltungsmaßnahmen .....	526
II. Modernisierungsmaßnahmen .....	526
1. Abwägungsgebot .....	527
2. Pflicht zur Ankündigung .....	527
3. Abdingbarkeit .....	528
III. Sonstige Besichtigungsrechte des Vermieters .....	528
IV. Prozessuales .....	529
V. Übersicht über die Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Duldungspflicht .....	530
<b>G. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen</b> .....	530
I. Regelungsgegenstand .....	530
1. Instandhaltung .....	530
2. Instandsetzung .....	530
3. Schönheitsreparaturen .....	531
II. Übertragung auf den Mieter .....	531
1. Instandhaltungsarbeiten .....	531
2. Instandsetzungsarbeiten .....	532
3. Schönheitsreparaturen .....	534
III. Fälligkeit der Leistung .....	537
IV. Anspruchsdurchsetzung während des Mietverhältnisses .....	538
<b>H. Folgen der Pflichtverletzung: Ansprüche und Rechte des Vermieters</b> .....	538
I. Allgemeines .....	538
II. Die Unmöglichkeit der Leistung .....	539
1. Die Unfähigkeit zur Entrichtung der Miete .....	539
2. Schicksal der Gegenleistungspflicht des Vermieters .....	539
III. Leistungsverzug .....	540
1. Voraussetzungen des Schuldnerverzuges .....	540
2. Der Verspätungsschaden (§ 286 BGB) .....	540
3. Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages .....	541
4. Schadensersatz statt der Leistung .....	541
5. Entgangener Gewinn .....	541
6. Die Vorteilsausgleichung .....	542
7. Rücktritt und Kündigung .....	542
IV. Der Annahmeverzug .....	543
1. Fortbestand des Zahlungsanspruchs des Vermieters .....	543
2. Gefahrtragung des Mieters .....	543
V. Die allgemeine Pflichtverletzung des Mieters .....	544
VI. Vertragsstrafe .....	545

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

<b>A. Einleitung</b> .....	549
<b>B. Der Mietzweck</b> .....	549
I. Begriff .....	549
II. Praktische Bedeutung .....	550
III. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache .....	551
1. Rechtliche Anforderungen an die Mietsache .....	551
2. Tatsächliche Anforderungen an die Mietsache .....	553
IV. Die Beschreibung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	555
1. Vorbemerkung .....	555
2. Die Beschreibung des Mietzwecks .....	556
3. Vertragliche Beschränkungen des Mietzwecks im Einzelhandel .....	559

V. Der Wechsel/die Erweiterung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	559
1. Voraussetzungen .....	559
2. Zulässige Änderungen des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	560
3. Unzulässige Änderungen des Nutzungszwecks .....	561
VI. Die Überlassung des vertragsgemäßen Gebrauchs an Dritte .....	562
1. Untervermietung .....	562
2. Sonstige Gebrauchsüberlassung .....	563
VII. Das Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage .....	563
1. Das Verwendungsrisiko .....	563
2. Störung der Geschäftsgrundlage .....	564
<b>C. Überlassung (Übergabe) der Mietsache .....</b>	<b>565</b>
I. Inhalt der Überlassungspflicht .....	565
1. Gesetzliche und vertragliche Grundlagen .....	565
2. Die Überlassung der Schlüssel .....	566
3. Übergabe und Mietbeginn .....	567
4. Räumliche Grenzen der Überlassungspflicht .....	569
5. Teilleistungen .....	570
II. Der Übergabetermin .....	570
1. Die Bedeutung des Übergabetermins .....	570
2. Vereinbarung von Haftungsbeschränkungen wegen verspäteter Übergabe .....	571
III. Verletzung der Überlassungspflicht und deren Rechtsfolgen .....	573
1. Anfängliche Unmöglichkeit .....	573
2. Anfängliches Unvermögen .....	574
3. Nachträgliche Unmöglichkeit/Unvermögen .....	575
4. Verzug .....	575
5. Erfüllungsverweigerung .....	576
IV. Übergabezustand .....	576
1. Vertragsgemäßer Gebrauch .....	576
2. Bedeutung des Übergabeprotokolls .....	578
<b>D. Besitz und Bestandsschutz .....</b>	<b>579</b>
I. Recht auf ungestörten Mietgebrauch .....	579
1. Einzelpflichten des Vermieters .....	579
2. Grenzen des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch .....	580
II. Rechte und Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts zum ungestörten Mietgebrauch .....	581
1. Erfüllungsanspruch auf Störungsabwehr .....	582
2. Besitzschutzrechte des Mieters gemäß §§ 859 ff. BGB .....	582
3. Schadensersatz .....	583
III. Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch .....	583
IV. Sonderproblem: Zulässigkeit der einstweiligen Verfügung bei Doppelvermietung .....	584
<b>E. Konkurrenzschutz .....</b>	<b>585</b>
I. Grundlagen .....	585
1. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts .....	585
2. Der Kern des Konkurrenzschutzgedankens .....	586
II. Die Ausgestaltung des Konkurrenzschutzgedankens .....	587
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz .....	587
2. Keine Konkurrenzschutzverpflichtung aufgrund Duldung/Verwirklichung des Konkurrenzschutzes .....	588
3. Konkurrenzschutz bei Vereinbarung eines inhaltsleeren Mietzwecks .....	588
III. Örtliche und personelle Reichweite des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes ....	590
1. Örtliche Reichweite .....	590
2. Personelle Reichweite .....	592

IV. Konkurrenzschutz im Lichte des Wettbewerbs- und Kartellrechts .....	593
1. Wettbewerbsrecht .....	593
2. Kartellrecht .....	593
V. Konkurrenzschutz im Einzelhandel .....	595
1. Herleitung des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes .....	595
2. Haupt- und Nebenartikel .....	595
3. Fachgeschäft vs Supermarkt/Warenhaus .....	596
4. Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum und in der Haupteinkaufsstraße .....	597
5. Einzelfälle .....	598
VI. Konkurrenzschutz in der Gastronomie .....	600
VII. Konkurrenzschutz bei medizinischen Berufen .....	601
1. Grundlagen .....	601
2. Einzelfälle .....	602
3. Wettbewerbs- und Standesrecht .....	603
VIII. Konkurrenzschutz bei juristischen Berufen .....	603
1. Grundlagen .....	603
2. Einzelfälle .....	604
IX. Konkurrenzschutz bei sonstigen Gewerbetreibenden .....	604
1. Grundlagen .....	604
2. Einzelfälle .....	605
X. Vertraglich gestalteter Konkurrenzschutz .....	606
1. Vorbemerkungen .....	606
2. Schlichte Konkurrenzschutzklauseln .....	606
3. Produktbezogene Konkurrenzschutzklauseln .....	607
4. Branchenbezogene Konkurrenzschutzklauseln .....	608
5. Unternehmens-/namensbezogene Konkurrenzschutzklauseln .....	608
6. Konkurrenzschutzklauseln zur räumlichen Separierung/Erweiterung .....	609
XI. Ausschluss des Konkurrenzschutzes .....	609
1. Schlichter Ausschluss des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes .....	609
2. Ausschluss der Konkurrenzschutzverpflichtung kombiniert mit einer Betriebspflicht .....	610
3. Wettbewerbsbeschränkungen .....	610
XII. Die Durchsetzung des Konkurrenzschutzes .....	611
1. Durchsetzung von Vermieteransprüchen .....	611
2. Durchsetzung von Mieteransprüchen .....	611
3. Mietminderung und Schadensersatz .....	612
<b>F. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....</b>	<b>614</b>
I. Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht .....	614
II. Inzpflichten im Rahmen der Erhaltungspflicht .....	616
1. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen .....	617
2. Versorgungsleistungen .....	619
3. Verkehrssicherungspflichten .....	620
4. Sonderfall: Der Energieausweis .....	622
III. Rechtsfolgen der Verletzung der Erhaltungspflicht .....	624
IV. Wegfall der Erhaltungspflicht .....	624
<b>G. Gewährleistungsansprüche des Mieters .....</b>	<b>625</b>
I. Verhältnis zu anderen Rechtsbehelfen .....	625
1. Unmöglichkeit .....	625
2. Anfechtung .....	626
3. Geschäftsgrundlage .....	626
4. Culpa in Contrahendo .....	627
5. Pflichtverletzungen .....	627
II. Der Sachmangel der Mietsache .....	628
1. Überblick/Begriff des Mangels .....	628



2. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt .....	629
3. Sachmängel .....	630
III. Zugesicherte Eigenschaften .....	649
1. Zusicherung .....	649
2. Eigenschaften der Mietsache .....	650
3. Beispiele .....	650
IV. Rechtsmängel .....	652
1. Begriff des Rechtsmangels .....	652
2. Rechte Dritter .....	653
V. Rechtsfolgen .....	654
1. Erfüllungsanspruch/Zurückbehaltungsrecht .....	654
2. Minderung der Miete .....	655
3. Schadensersatz .....	659
4. Ersatzvornahme/Aufwendungersatz .....	667
5. Kündigung .....	669
6. Verhältnis der Rechte zueinander .....	672
VI. Ausschluss der Gewährleistungsrechte .....	672
1. Gesetzliche Haftungsausschlüsse .....	672
2. Vertragliche Haftungsausschlüsse .....	677
VII. Prozessuales .....	678
1. Gerichtsverfahren .....	678
2. Beweislast .....	679

## **Kapitel 15. Beendigung des Mietverhältnisses**

<b>A. Einleitung</b> .....	682
<b>B. Zeitablauf, auflösende Bedingung</b> .....	682
I. Beendigung durch Zeitablauf .....	682
II. Eintritt der auflösenden Bedingung .....	683
<b>C. Rücktritt</b> .....	684
I. Gesetzliche Rücktrittsrechte .....	684
II. Vertragliche Rücktrittsrechte .....	684
<b>D. Kündigung</b> .....	685
I. Allgemeine Grundsätze .....	685
1. Wesen der Kündigung .....	685
2. Form .....	686
3. Inhalt der Kündigungserklärung .....	686
4. Teilkündigung .....	689
5. Zugang .....	690
6. Kündigung durch Stellvertreter .....	691
7. Kündigung bei Personenmehrheiten .....	693
8. „Rücknahme“ der Kündigung .....	693
9. Umdeutung der Kündigung .....	694
II. Ordentliche Kündigung .....	694
1. Gesetzliche Regelung .....	694
2. Kündigungsfrist .....	695
3. Schranken des Kündigungsrechts .....	696
4. Abdingbarkeit .....	697
III. Sonderkündigungsrechte .....	698
1. Allgemeines .....	698
2. Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB) .....	699
3. Tod des Mieters (§ 580 BGB) .....	700
4. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) .....	701
5. Modernisierung und Verbesserung der Mietsache (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB) .....	705
6. Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB) .....	705

7. Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 1 ErbbauRG) .....	706
8. Eintritt der Nacherbfolge (§ 2135 BGB) .....	706
9. Insolvenz (§ 109 Abs. 1 Satz 1 InsO) und Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG) .....	707
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	707
1. Grundlagen .....	707
2. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	712
3. Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB) .....	715
4. Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	717
5. Vertragsverletzung des Mieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	721
6. Störung des Hausfriedens (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB) .....	722
7. Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB) .....	723
8. Wichtiger Grund (§ 242 BGB) .....	724
E. Aufhebungsvertrag .....	725
F. Aufhebung durch Verwaltungsakt .....	727
 <b>Kapitel 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses</b>	
A. Rückgabe der Mietsache .....	730
I. Zeitpunkt .....	731
1. Rückgabedatum .....	731
2. Vorzeitige Rückgabe .....	731
II. Ort der Rückgabe .....	732
III. Besitzeinräumung .....	732
IV. Umfang der Räumungspflicht .....	735
1. Gesetzliche Konzeption .....	735
2. Vertragliche Vereinbarungen .....	737
V. Teilrückgabe/Teilräumung .....	739
VI. Verschlechterungen der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch .....	739
VII. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Mieters .....	741
VIII. Rückgabeprotokoll/Kaufmännisches Bestätigungsschreiben/ Vorbehalt bei der Rückgabe .....	741
IX. Verbotene Eigenmacht des Vermieters, Einstweilige Verfügung, Abstellen von Strom und Wasser .....	742
X. Herausgabeansprüche gegenüber Dritten .....	743
XI. Ansprüche der Arbeitnehmer des scheidenden Mieters (§ 613 a BGB) .....	743
B. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache .....	744
I. Anspruch auf Nutzungsentschädigung (§ 546 a Abs. 1 BGB) .....	744
1. Inhalt .....	744
2. Voraussetzungen .....	747
3. Pflichten der Parteien während der Vorenthaltung der Mietsache .....	749
4. Fälligkeit .....	750
5. Verjährung .....	750
6. Beweislast/Prozessuales .....	750
II. Sonstige Ansprüche .....	751
1. Schadensersatzansprüche wegen Vorenthaltung der Mietsache i. S. d. § 546 a Abs. 2 BGB .....	751
2. Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812, 818 Abs. 1 BGB) .....	753
3. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff. BGB) .....	754
4. Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB) .....	755
C. Schadensersatzpflicht des Mieters wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen .....	755
I. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (§ 281 BGB) .....	756
1. Fälligkeit .....	756
2. Fristsetzung .....	759

3. Leistungsaufforderung .....	761
4. Entbehrlichkeit der Leistungsaufforderung und Fristsetzung .....	763
5. Tatsächliches Schadensersatzverlangen .....	765
II. Umfang des Schadensersatzanspruchs .....	766
III. Sonderfälle .....	768
IV. Verjährung .....	769
V. Grundstücksveräußerung .....	769
VI. Beweislast/Prozessuales .....	770
VII. Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen .....	770
<b>D. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters</b> .....	771
I. Vertragliche Ansprüche .....	771
1. Vertragliche Vereinbarungen .....	771
2. Selbsthilferecht und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters gemäß § 536 a Abs. 2 BGB .....	772
II. Ersatzanspruch für sonstige Aufwendungen gemäß § 539 Abs. 1 BGB .....	774
III. Ersatzansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) des Vermieters .....	776
IV. Verwendungsersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 994 ff. BGB .....	777
V. Vertraglicher Ausschluss von Ersatzansprüchen .....	778
VI. Verjährung/Verwirkung .....	779
VII. Beweislast/Prozessuales .....	779
<b>E. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)</b> .....	780
I. Inhalt des Wegnahmerechts .....	780
1. Begriff der Einrichtungen .....	780
2. Wegnahmerecht i. S. d. § 258 Satz 1 BGB .....	781
3. Wegnahmerecht i. S. d. § 258 Satz 2 BGB .....	781
4. Verzicht auf das Wegnahmerecht .....	782
5. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§§ 578 Abs. 2, 552 Abs. 1 BGB) .....	782
6. Vereitelung des Wegnahmerechts des Mieters durch den Vermieter .....	784
7. Das Wegnahmerecht im Falle der Grundstücksveräußerung .....	785
8. Abtretbarkeit .....	785
9. Verjährung .....	786
II. Ausschluss des Wegnahmerechts .....	786
III. Beweislast/Prozessuales .....	787
<b>F. Rückerstattung von Mietsicherheiten</b> .....	787
I. Rückerstattung von Barkautionen .....	787
II. Mietsicherheit durch Bürgschaften .....	789
<b>G. Schadensersatzansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages</b> .....	790
I. Ansprüche des Vermieters .....	791
II. Ansprüche des Mieters .....	793
1. Schadensersatz .....	793
2. Aufwendungsersatz .....	794
<b>H. Ansprüche des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen</b> .....	794
 <b>Kapitel 17. Verjährung und Verwirkung</b>	
<b>A. Die kurze Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB</b> .....	795
I. Allgemeines .....	795
1. Sinn und Zweck .....	795
2. Anwendungsbereich .....	796

II. Ansprüche des Vermieters .....	796
1. Veränderung oder Verschlechterung .....	796
2. Erfasste Ansprüche – Beispiele .....	798
3. Nicht vermietete Gegenstände .....	800
4. Schäden nach Beendigung des Mietvertrages .....	801
5. Ansprüche Dritter und Ansprüche gegen Dritte .....	802
6. Nicht erfasste Ansprüche .....	802
7. Verjährte Ansprüche .....	804
III. Ansprüche des Mieters .....	804
1. Aufwendungsersatzansprüche .....	804
2. Gestattungsansprüche wegen Wegnahme einer Einrichtung .....	805
3. Nicht erfasste Ansprüche .....	806
IV. Ansprüche aus abgetretenem Recht .....	806
V. Beginn der kurzen Verjährung .....	807
1. Fristbeginn für Vermieteransprüche .....	807
2. Fristbeginn für Mieteransprüche .....	811
3. Veräußerung der Mietsache .....	812
VI. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist .....	813
VII. Ersatzansprüche .....	813
VIII. Konkurrierende gesetzliche Ansprüche .....	813
1. Ansprüche des Vermieters .....	813
2. Ansprüche des Mieters .....	814
IX. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten .....	815
1. Allgemeine Grundsätze .....	815
2. Grenzen der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten .....	815
<b>B. Längere gesetzliche Verjährungsfristen .....</b>	<b>817</b>
I. Die dreijährige Regelfrist .....	817
II. Höchstfristen bei der Regelverjährung .....	818
1. Ansprüche mit zehnjähriger Verjährungsfrist .....	818
2. Ansprüche mit 30-jähriger Verjährungsfrist .....	818
<b>C. Ablauf der Verjährung .....</b>	<b>819</b>
I. Hemmung der Verjährung .....	819
II. Neubeginn der Verjährung .....	820
<b>D. Verwirkung .....</b>	<b>822</b>
I. Allgemeines .....	822
II. Beispiele der Verwirkung im Mietrecht .....	822
<b>E. Prozessuales .....</b>	<b>825</b>
I. Verjährung .....	825
II. Verwirkung .....	825
<b>Kapitel 18. Die Untermiete</b>	
<b>A. Ausgangslage .....</b>	<b>827</b>
<b>B. Erlaubnispflichtige Untervermietung .....</b>	<b>828</b>
<b>C. Verhältnis Mieter/Untermieter .....</b>	<b>829</b>
<b>D. Verhältnis Vermieter/Untermieter .....</b>	<b>830</b>
<b>E. Ausschluss der Untervermietung .....</b>	<b>831</b>
<b>F. Erlaubnis zur Untervermietung .....</b>	<b>832</b>
I. Rechtsnatur und Wirkung der Erlaubnis .....	832
II. Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis .....	832

III. Antrag auf Erlaubniserteilung .....	833
IV. Form der Erlaubnis .....	834
V. Adressat der Erlaubnis .....	835
VI. Inhalt der Erlaubnis .....	835
1. Erlaubnis nach konkretem Antrag .....	836
2. Erlaubnis nach generellem Antrag .....	837
VII. Begründung der Versagung .....	837
VIII. Widerruf der Erlaubnis .....	838
IX. Anfechtung der Erlaubnis .....	839
<b>G. Wichtiger Versagungsgrund .....</b>	<b>839</b>
<b>H. Kündigung des Mieters .....</b>	<b>840</b>
<b>I. Haftung für Untermieter .....</b>	<b>841</b>
<b>J. Herausgabeanpruch gegen Untermieter .....</b>	<b>841</b>
<b>K. Unerlaubte Untervermietung .....</b>	<b>844</b>
<b>L. Erlösherausgabe nach Rechtshängigkeit des Herausgabeanpruchs .....</b>	<b>845</b>
<b>M. Untermietzuschlagsklauseln .....</b>	<b>846</b>
<b>N. Gewinnabschöpfungsklauseln .....</b>	<b>846</b>
<b>O. Preisbindungsklauseln .....</b>	<b>847</b>
<b>P. Abtretungsklauseln .....</b>	<b>847</b>

## **Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume**

<b>A. Zwangsversteigerung vermieteter Geschäftsräume .....</b>	<b>850</b>
I. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung .....	850
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen .....	850
2. Vollstreckungsantrag .....	850
3. Anordnungsbeschluss .....	851
II. Rechte und Pflichten des Mieters zwischen Beschlagnahme und Zuschlag .....	851
1. Allgemeines .....	851
2. Mietzahlung/Verfügungen über die Miete .....	851
3. Möglichkeit der Beteiligung .....	853
4. Das Recht zur Ablösung des die Versteigerung betreibenden Gläubigers .....	854
III. Der Zuschlag .....	855
IV. Das Mietverhältnis nach dem Zuschlag .....	856
V. Das Sonderkündigungsrecht des Erstehers .....	856
1. (Keine) Einschränkung des Sonderkündigungsrechts durch Finanzierungsbeiträge des Mieters .....	857
2. Einschränkung des Sonderkündigungsrechts aus Treu und Glauben .....	857
3. Kündigungstermin .....	857
4. Frist und Form der Kündigung .....	858
5. Ansprüche des Mieters .....	858
6. Dingliche Sicherung des Mieters .....	858
VI. Besonderheiten bei der Teilungsversteigerung .....	858
VII. Besonderheiten bei der Versteigerung nach dem WEG .....	859
<b>B. Zwangsverwaltung vermieteter Geschäftsräume .....</b>	<b>859</b>
I. Ziel und Anwendungsbereich der Zwangsverwaltung .....	859
II. Voraussetzungen der Zwangsverwaltung .....	859
III. Allgemeine Auswirkungen der Zwangsverwaltung .....	860

1. Übergang der Verwaltungsbefugnis auf den Zwangsverwalter .....	860
2. Haftung des Zwangsverwalters .....	860
IV. Bestehende Mietverhältnisse in der Zwangsverwaltung .....	861
1. Miete .....	861
2. Nebenkosten .....	862
3. Instandhaltung und Instandsetzung .....	863
4. Modernisierung .....	863
5. Vorauszahlung der Miete .....	863
6. Aufrechnung .....	864
7. Zurückbehaltungsrecht .....	865
V. Neuabschluss von Mietverträgen durch den Zwangsverwalter .....	865
VI. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen während der Zwangsverwaltung .....	866
1. Kündigungsmöglichkeiten des Zwangsverwalters .....	866
2. Nutzungsentschädigung und Mietausfallschaden .....	866
3. Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache .....	866
4. Kaution .....	867
VII. Die Aufhebung der Zwangsverwaltung bei bestehendem Mietverhältnis .....	867
1. Voraussetzung der Aufhebung der Zwangsverwaltung .....	867
2. Mieten .....	868
3. Vorausverfügungen .....	868
4. Nebenkosten .....	868
VIII. Das Verhältnis der Zwangsverwaltung zur Insolvenz .....	869

## Kapitel 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz

A. Allgemeines .....	872
B. Insolvenz des Mieters .....	872
I. Insolvenzeröffnungsverfahren .....	872
1. Allgemeines .....	872
2. Fortbestand und Beendigungsmöglichkeit laufender Mietverhältnisse nach Stellung des Insolvenzantrags .....	873
3. Zahlungsansprüche während des Insolvenzeröffnungsverfahrens .....	875
4. Zurückbehaltungsrecht .....	882
II. Die Entscheidung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	882
1. Abweisung mangels Masse .....	882
2. Eröffnungsbeschluss .....	883
III. Insolvenzverfahren .....	883
1. Laufende Mietverhältnisse nach Insolvenzeröffnung .....	883
2. Möglichkeit der Anfechtung geleisteter Zahlungen .....	884
3. Besonderheiten nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit .....	885
4. Beendigung von Mietverhältnissen nach Insolvenzeröffnung .....	886
5. Sonderfall: Insolvenz eines von mehreren Mietern .....	887
6. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse .....	888
7. Sonderfall: Kapitalersetzende Nutzungsüberlassung .....	889
8. Das Vermieterpfandrecht .....	890
C. Insolvenz des Vermieters .....	891
I. Fortbestand des Mietvertrages .....	891
II. Besonderheiten des Vollzugs von Mietverhältnissen mit einem insolventen Vermieter .....	892
1. Vermieterpflichten .....	892
2. Mieterpflichten .....	894
3. Aufrechnung .....	894
4. Vorauszahlungen .....	895
III. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse .....	896
1. Kaution .....	896

2. Wegnahmerecht des Mieters .....	896
3. Mieterpflichten .....	897
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter .....	897
<b>D. Abwicklung vor Insolvenzeröffnung beendeter Mietverhältnisse .....</b>	<b>898</b>
I. Insolvenz des Mieters .....	898
1. Rückgabe der Mietsache/Anspruch auf Nutzungsentschädigung .....	898
2. Räumung/Rückgabe in ordnungsgemäßem Zustand .....	899
3. Möglichkeit der Inanspruchnahme der Kautions .....	899
4. Das Vermieterpfandrecht .....	900
II. Insolvenz des Vermieters .....	900
<b>E. Prozessuale Fragen in Zusammenhang mit der Insolvenz .....</b>	<b>900</b>
I. Zwangsvollstreckung aus Titeln, die vor Insolvenzantrag rechtskräftig wurden .....	900
1. Räumungsanspruch .....	900
2. Zahlungsansprüche .....	901
II. Die Auswirkung der Insolvenz einer Vertragspartei auf laufende Prozesse .....	901
1. Unterbrechung .....	901
2. Wiederaufnahme .....	902
III. Einleitung von Prozessen nach Insolvenzeröffnung .....	903
1. Insolvenzforderungen .....	903
2. Masseforderungen .....	903
3. Räumungsanspruch .....	903

**Kapitel 21. Dingliche Sicherung des Mieters**

<b>A. Ausgangslage .....</b>	<b>905</b>
<b>B. Rechtsposition des Vermieters .....</b>	<b>906</b>
I. Kündigungsrecht wegen Formmangels .....	906
II. Sonderkündigungsrecht in der Zwangsversteigerung .....	906
III. Sonderkündigungsrecht in der Insolvenz des Vermieters .....	907
IV. Sonderkündigungsrechte des Grundstückseigentümers und des Nacherben .....	907
V. Geltungsumfang des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ .....	907
<b>C. Dingliche Sicherung .....</b>	<b>907</b>
I. Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) .....	908
1. Begriff .....	908
2. Vorschaltung eines auflösend bedingten Mietvertrages .....	908
3. Inhalt .....	909
4. Fazit .....	910
II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) .....	910
1. Begriff .....	910
2. Zulässiger Inhalt .....	911
3. Gestaltung der Sicherungsabrede .....	911
III. Die dingliche Sicherung in der Zwangsversteigerung .....	915
1. Wirksamkeit im Hinblick auf § 57 a ZVG .....	915
2. Grundbuchlicher Rang .....	916
IV. Die dingliche Sicherung in der Vermieterinsolvenz .....	918
1. Unwirksamkeit der dinglichen Sicherung wegen §§ 119, 111 InsO .....	918
2. Möglichkeit der Anfechtung .....	919

**Kapitel 22. Versicherungsfragen im Mietrecht**

<b>A. Allgemeines .....</b>	<b>921</b>
<b>B. Gebäude-Versicherung .....</b>	<b>922</b>
I. Feuer-Versicherung nach den Allgemeinen Feuerversicherungs-Bedingungen .....	922
1. Brand .....	923

2. Blitz .....	923
3. Explosion .....	924
4. Anprall oder Absturz von Luftfahrzeugen .....	924
5. Erweiterungen des Versicherungsschutzes .....	925
II. Leitungswasserversicherung .....	925
1. Rechtliche Grundlagen .....	925
2. Versicherte Gefahren .....	925
III. Sturmversicherung .....	927
1. Sturm .....	927
2. Hagelversicherung .....	928
IV. Extended-Coverage-Versicherung .....	928
1. Versicherte Gefahren in der EC-Versicherung .....	928
2. Politische Gefahren .....	929
3. Fahrzeuganprall .....	929
4. Sprinklerleckage .....	929
5. Leitungswasser, Sturm, Hagel .....	929
6. Überschwemmung .....	929
7. Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben .....	930
V. Allgefahren-Versicherung (All-Risk) .....	930
1. Ausschlussstatbestände .....	931
2. Kostenpositionen .....	931
3. Bedingungswerk .....	932
VI. Wohngebäude-Versicherung nach VGB .....	932
1. Versicherte Gefahren .....	932
2. Deckungsumfang .....	932
3. Versicherte Kosten .....	933
<b>C. Mietverlust .....</b>	<b>934</b>
I. Mietausfall in VGB-Verträgen .....	934
II. Mietverlust nach AMB .....	934
<b>D. Terrorismusversicherung .....</b>	<b>935</b>
I. Allgemeines .....	935
II. Extremus .....	935
III. Lloyd's .....	936
IV. Betriebskostenumlage .....	936
<b>E. Entschädigungsleistung .....</b>	<b>938</b>
I. Allgemeines .....	938
II. Neuwertversicherung .....	939
III. Zeitwertversicherung .....	939
IV. Gemeiner Wert .....	940
V. Regress des Versicherers beim Mieter .....	940
<b>F. Obliegenheiten .....</b>	<b>942</b>
I. Obliegenheiten vor dem Vertragsschluss .....	942
II. Obliegenheiten nach Vertragsschluss .....	943
III. Abweichen von Sicherheitsvorschriften .....	944
IV. Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall .....	944
V. Zurechnung von Mietverhalten .....	945
<b>G. Haftpflichtversicherung .....</b>	<b>946</b>
I. Allgemeines .....	946
II. Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung .....	947



III. Umwelthaftpflichtversicherung .....	947
1. Umwelthaftungsgesetz (UmweltHG) .....	947
2. Umweltschadensgesetz (USchadG) .....	948
IV. Schadensregulierung .....	949
<b>Kapitel 23. Spezialimmobilien</b>	
<b>A. Einleitung</b> .....	952
<b>B. Shoppingcenter</b> .....	953
I. Einführung .....	953
II. Betriebspflicht .....	954
1. Grundsätzliches .....	954
2. Ausdrückliche Vereinbarung einer Betriebspflicht .....	954
3. Konkludente Vereinbarung einer Betriebspflicht .....	957
4. Entfallen der Betriebspflicht .....	959
5. Rechtsfolgen eines Verstoßes des Mieters gegen die Betriebspflicht .....	961
III. Konkurrenzschutz .....	961
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz .....	961
2. Vertragliche Vereinbarungen .....	966
IV. Verteilung der Ertragsrisiken .....	967
1. Allgemeines .....	967
2. Minderung der Miete bzw. außerordentliche Kündigung .....	968
3. Fehlen oder Störung der Geschäftsgrundlage .....	969
4. Im Speziellen: Vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos .....	971
5. Verschulden bei Vertragsschluss .....	972
V. Werbegemeinschaft .....	973
1. Einleitung .....	973
2. Wirksamkeit formularvertraglich begründeter Pflichten des Mieters .....	973
3. Gesellschaftsvertragliche Regelungen der Werbegemeinschaft .....	975
4. Geschäftsführung der Werbegemeinschaft .....	976
<b>C. Factory Outlet Center</b> .....	977
I. Einführung .....	977
II. Öffentlich-rechtliche Fragen .....	977
1. Mietvertragliche Relevanz .....	977
2. Bauplanungsrechtliche Einordnung des Factory Outlet Center .....	978
3. Sondergebietsausweisung durch Bebauungsplan .....	978
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	979
5. Baugenehmigung nach § 34 BauGB .....	979
III. Beschränkung des Warensortiments .....	979
IV. Sonstige Vereinbarungen zur Regelung des Geschäftsbetriebs des Mieters .....	981
<b>D. Hotels</b> .....	982
I. Einführung .....	982
II. Pachtvertrag .....	984
1. Abgrenzung zum Mietvertrag .....	984
2. Vertragsgegenstand, Vertragsdauer, Schriftform .....	984
3. Betriebspflicht .....	986
4. Konkurrenzschutz .....	987
5. Pacht, Pachtsicherheit .....	987
6. Instandhaltung, Instandsetzung .....	988
7. Übergang arbeitsrechtlicher Verpflichtungen nach § 613 a BGB und weitere mögliche Haftungsfallen .....	989
III. Managementvertrag .....	991
IV. Franchise- und Kooperationsvertrag .....	993

Inhaltsverzeichnis	Inhalt
<b>E. Flughäfen</b>	994
I. Einführung	994
II. Flughafenspezifische Besonderheiten bei der Flächenüberlassung für Besucher- und Nutzereinrichtungen	995
III. Flächenüberlassung an Fluggesellschaften und Handling Agents	996
IV. Haftung des Vermieters für Schäden des Mieters (Brand des Düsseldorfer Flughafens)	997
<b>F. Grundstücke</b>	999
I. Allgemeines	999
II. Altlasten	1000
1. Einführung	1000
2. Pflichten des Vermieters und des Mieters nach dem BBodSchG	1001
3. Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter bzw. Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG	1002
4. Kontaminationsbedingte Mangelhaftigkeit eines vermieteten Grundstücks	1005
<b>Sachregister</b>	1007