

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>Fuersl</i>)	795
Kapitel 18. Die Untermiete (<i>Stellmann</i>)	827
Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume (<i>Hörndl</i>)	849
Kapitel 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz (<i>Hörndl</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

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

Kapitel 2. Vertragsparteien

A. Vorbemerkung	22
B. Vertragsparteien bei Vertragsabschluss	23
I. Einführung	23
II. Natürliche Personen	25
1. Rechtsfähigkeit/Geschäftsähnlichkeit	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

C. Wechsel der Vertragsparteien	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 alteri Namens	102
Kapitel 3. Anbahnungsverhältnisse	
A. Vorbemerkung	105
B. Mietvorvertrag	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
C. Letter of Intent	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 (<i>culpa in contrahendo</i>)	115
5. Verpflichtende Vereinbarung der <i>essentialia negotii</i>	115
D. Vormietrecht	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
E. Anmietrecht	121
I. Rechtsnatur	121
II. Form	122
III. Bindung des Erwerbers an die Anmietvereinbarung	122
F. Anbietungsverpflichtung	123
I. Rechtsnatur	123
II. Form	123
III. Bindung des Erwerbers an die Anbietungsvereinbarung	124
G. Anbahnungen im Rahmen des AGG	124
I. Einzelne Benachteiligungsverbote	124
II. Adressat des Benachteiligungsverbots	125
III. Rechtsfolgen	125
IV. Fristen	126

Kapitel 4. *Culpa in contrahendo*

A. Einführung in die Problemlage	127
B. Rechtsgrundlagen	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
C. Relevante Fallgruppen	129
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. Trifftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen	133
D. Anspruchsverpflichteter	135
E. Umfang des Schadensersatzes	136
F. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung	137
G. Beweislast	138
H. Verjährung	138
I. Prozessuale	139

Kapitel 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages

A. Abschluss des Mietvertrages	141
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. Unwirksamkeit des Mietvertrages	157
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
C. Auslegung von Mietverträgen	176
I. Allgemeines	176
II. Auslegungsverfahren	176
III. Ergänzende Vertragsauslegung	177
IV. Auslegung von Formularmietverträgen	180

Kapitel 6. Form des Mietvertrages

A. Vorbemerkung	181
B. Gesetzliche Schriftform	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
C. Elektronische Form	215
D. Vereinbare Form	218
E. Notarielle Beurkundung	220
I. Allgemeines	220
II. Folgen eines Formmangels	222
III. Heilung eines Formmangels	223

Kapitel 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen

A. Bedeutung für die Geschäftsraummiete	225
B. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	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
C. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge	240
I. Einbeziehungsvereinbarung	240
II. Überraschende Klauseln	244
D. Vorrang von Individualabreden	249
E. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln	252
F. Unklarheitenregel	254
G. Inhaltskontrolle von AGB	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
H. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB	278
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

Kapitel 8. Störung der Geschäftsgrundlage

A. Allgemeines	287
I. Ausgangslage	287
II. Begriff der Geschäftsgrundlage	288
B. Anwendungsbereich	289
C. Verhältnis zu anderen gesetzlichen Vorschriften	290
I. Kündigung von Dauerschuldverhältnissen	290
II. Gewährleistungsrecht	291
1. Mängelhaftung	291
2. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	291
III. Nichteintritt des mit der Leistung bezeichneten Erfolgs	291
IV. Auflösung einer Gesellschaft	292
D. Voraussetzungen des § 313 BGB	292
I. Überblick	292
II. Unvorhersehbare schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Vertrags	292
III. Risikoverteilung	293
IV. Unzumutbarkeit	294
E. Fallgruppen	294
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
F. Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage	303
I. Anpassung des Vertrages	303
II. Auflösung des Vertrages	304
III. Prozessuale	304

Kapitel 9. Vertragsdauer

A. Vertragsdauer	307
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. Änderung der Vertragsdauer	310
I. Allgemeines	310
II. Verlängerungsklauseln	310
III. Optionsklauseln	312
IV. Kündigungsverzichtsklauseln	313
V. Abschlussoptionen	314
VI. Einvernehmliche Änderung der Vertragsdauer	314
C. Vertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	315
D. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages (§ 545 BGB)	316
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

Kapitel 10. Die Miete

A. Begriffsbestimmungen	322
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. Vereinbarung der Miethöhe	326
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
C. Änderung der Miethöhe	341
I. Staffelmiete	341
II. Wertsicherungsklauseln	343
1. Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung	344
2. Spannungsklauseln	348
3. Leistungsvorbehalt	349
4. Kostenelementklauseln	351
5. Umsatzklauseln	351
III. Schiedsgutachten	351
D. Sonderzahlungen des Mieters	353
I. Mieterdarlehen	353
1. Begriff und Zulässigkeit	353
2. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	354
3. Eigentumswchsel	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

E. Fälligkeit	361
F. Erfüllung	362
I. Erfüllungsort	362
II. Zahlungsweise	363
III. Tilgungsbestimmung	363
G. Aufrechnung und Zurückbehaltung	364
I. Aufrechnung	364
II. Zurückbehaltung	365
H. Verjährung	366
I. Gesetzliche Grundlagen	366
1. Begriff der Verjährung	367
2. Verjährung als Einrede	367
3. Verzicht auf die Verjährungsseinrede	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

A. Einleitung	373
B. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	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
C. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	380
I. Grundsatz	380
II. Mietstruktur	381
1. Inklusivmiete	381
2. Bruttokaltmiete	381
3. Teilinklusivmiete	381
4. Nettomiete	381
III. Vereinbarung der Umlage von Nebenkosten	381
1. Bestimmtheitsgrundsatz	381
2. Regelung im Vertrag	382
3. Unwirsame 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
D. Die Nebenkosten im Einzelnen	391
I. Betriebskosten nach der BetrKV	391
II. Sonstige Nebenkosten	404
E. Die Nebenkostenabrechnung	404
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
F. Ausgewählte Fragen der HeizKV	432
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
G. Anpassung der Nebenkostenzahlungen	439
I. Vorauszahlungen	439
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	439
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen	440
II. Pauschale	440
III. Inklusivmiete	441

Kapitel 12. Sicherung des Vermieters

A. Ausgangslage: Das Sicherungsinteresse des Vermieters	444
B. Der rechtliche Rahmen der Sicherungsabrede	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
C. Besonderheiten einzelner Sicherheiten	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
D. Wechsel der Vertragsparteien und Sicherungsmittel	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
E. Gesetzliches Vermieterpfandrecht	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**

A. Die Hauptleistungspflicht des Mieters: Zahlung der Miete	492
I. Zahlung der Miete	492
II. Höhe der Miete	492
III. Leistungsart	493
IV. Fälligkeit	493
B. Die Rückgabe der Mietsache	493
I. Allgemeines	493
II. Besitzaufgabe des Mieters	493
III. Besitzverschaffung an den Vermieter	494
IV. Beseitigungspflicht des Mieters	495
V. Keine Teiltrückgabe	496
VI. Selbständiger Herausgabeanspruch gegen Nichtmieter	497
C. Der vertragsgemäße Gebrauch	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
D. Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten	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
E. Die Betriebspflicht	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

F. Die Duldungspflichten des Mieters	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
G. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	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
H. Folgen der Pflichtverletzung: Ansprüche und Rechte des Vermieters	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 Vorteilausgleichung	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	
A. Einleitung	549
B. Der Mietzweck	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. Unter Vermietung	562
2. Sonstige Gebrauchsüberlassung	563
VII. Das Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage	563
1. Das Verwendungsrisiko	563
2. Störung der Geschäftsgrundlage	564
C. Überlassung (Übergabe) der Mietsache	565
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
D. Besitz und Bestandsschutz	579
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
E. Konkurrenzschutz	585
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
F. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs	614
I. Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht	614
II. Einzelpflichten 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
G. Gewährleistungsansprüche des Mieters	625
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/Aufwendungsersatz	667
5. Kündigung	669
6. Verhältnis der Rechte zueinander	672
VI. Ausschluss der Gewährleistungsrechte	672
1. Gesetzliche Haftungsausschlüsse	672
2. Vertragliche Haftungsausschlüsse	677
VII. Prozessuelles	678
1. Gerichtsverfahren	678
2. Beweislast	679

Kapitel 15. Beendigung des Mietverhältnisses

A. Einleitung	682
B. Zeitablauf, auflösende Bedingung	682
I. Beendigung durch Zeitablauf	682
II. Eintritt der auflösenden Bedingung	683
C. Rücktritt	684
I. Gesetzliche Rücktrittsrechte	684
II. Vertragliche Rücktrittsrechte	684
D. Kündigung	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 Unter Vermietung (§ 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
 Kapitel 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
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. Teiltrückgabe/Teilräumung	739
VI. Verschlechterungen der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch	739
VII. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Mieters	741
VIII. Rückgabeprotokoll/Kaufmännisches Bestätigungs schreiben/ Vorbehalt bei der Rückgabe	741
IX. Verbote die Eigenmächt 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 Nutzungsschädigung (§ 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/Prozessuale	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 durchgeföhrter 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/Prozessuale	770
VII. Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	770
D. Aufwendungersatzansprüche des Mieters	771
I. Vertragliche Ansprüche	771
1. Vertragliche Vereinbarungen	771
2. Selbsthilferecht und Aufwendungersatzanspruch 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. Verwendungersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 994 ff. BGB	777
V. Vertraglicher Ausschluss von Ersatzansprüchen	778
VI. Verjährung/Verwirkung	779
VII. Beweislast/Prozessuale	779
E. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	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/Prozessuale	787
F. Rückerstattung von Mietsicherheiten	787
I. Rückerstattung von Barkautionen	787
II. Mietsicherheit durch Bürgschaften	789
G. Schadensersatzansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages	790
I. Ansprüche des Vermieters	791
II. Ansprüche des Mieters	793
1. Schadensersatz	793
2. Aufwendungersatz	794
H. Ansprüche des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	794

Kapitel 17. Verjährung und Verwirkung

A. Die kurze Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB	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 erfassete Ansprüche	802
7. Verjährte Ansprüche	804
III. Ansprüche des Mieters	804
1. Aufwendungsersatzansprüche	804
2. Gestaltungsansprüche wegen Wegnahme einer Einrichtung	805
3. Nicht erfassete 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. Längere gesetzliche Verjährungsfristen	817
I. Die dreijährige Regelfrist	817
II. Höchstfristen bei der Regelverjährung	818
1. Ansprüche mit zehnjähriger Verjährungsfrist	818
2. Ansprüche mit 30-jähriger Verjährungsfrist	818
C. Ablauf der Verjährung	819
I. Hemmung der Verjährung	819
II. Neubeginn der Verjährung	820
D. Verwirkung	822
I. Allgemeines	822
II. Beispiele der Verwirkung im Mietrecht	822
E. Prozessuales	825
I. Verjährung	825
II. Verwirkung	825

Kapitel 18. Die Untermiete

A. Ausgangslage	827
B. Erlaubnispflichtige Untervermietung	828
C. Verhältnis Mieter/Untermieter	829
D. Verhältnis Vermieter/Untermieter	830
E. Ausschluss der Untervermietung	831
F. Erlaubnis zur Untervermietung	832
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
G. Wichtiger Versagungsgrund	839
H. Kündigung des Mieters	840
I. Haftung für Untermieter	841
J. Herausgabeanspruch gegen Untermieter	841
K. Unerlaubte Untervermietung	844
L. Erlösherausgabe nach Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs	845
M. Untermietzuschlagsklauseln	846
N. Gewinnabschöpfungsklauseln	846
O. Preisbindungsklauseln	847
P. Abtretungsklauseln	847

Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume

A. Zwangsversteigerung vermieteter Geschäftsräume	850
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. Zwangsverwaltung vermieteter Geschäftsräume	859
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. Gewerbeamtverhältnisse 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

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

2. Wegnahmerecht des Mieters	896
3. Mieterpflichten	897
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	897
D. Abwicklung vor Insolvenzeröffnung beendeter Mietverhältnisse	898
I. Insolvenz des Mieters	898
1. Rückgabe der Mietsache/Anspruch auf Nutzungsschädigung	898
2. Räumung/Rückgabe in ordnungsgemäßem Zustand	899
3. Möglichkeit der Inanspruchnahme der Kaution	899
4. Das Vermieterpfandrecht	900
II. Insolvenz des Vermieters	900
E. Prozessuale Fragen in Zusammenhang mit der Insolvenz	900
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

A. Ausgangslage	905
B. Rechtsposition des Vermieters	906
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
C. Dingliche Sicherung	907
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 (§§ 1090ff. 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 § 57a 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

A. Allgemeines	921
B. Gebäude-Versicherung	922
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, Erdrutsch	930
V. Allgefahren-Versicherung (All-Risk)	930
1. Ausschlusstatbestände	931
2. Kostenpositionen	931
3. Bedingungswerk	932
VI. Wohngebäude-Versicherung nach VGB	932
1. Versicherte Gefahren	932
2. Deckungsumfang	932
3. Versicherte Kosten	933
C. Mietverlust	934
I: Mietausfall in VGB-Verträgen	934
II. Mietverlust nach AMB	934
D. Terrorismusversicherung	935
I. Allgemeines	935
II. Extremus	935
III. Lloyd's	936
IV. Betriebskostenumlage	936
E. Entschädigungsleistung	938
I. Allgemeines	938
II. Neuwertversicherung	939
III. Zeitwertversicherung	939
IV. Gemeiner Wert	940
V. Regress des Versicherers beim Mieter	940
F. Obliegenheiten	942
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 Mieterverhalten	945
G. Haftpflichtversicherung	946
I. Allgemeines	946
II. Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung	947

III.	Umwelthaftpflichtversicherung	947
1.	Umwelthaftungsgesetz (UmweltHG)	947
2.	Umweltschadensgesetz (USchadG)	948
IV.	Schadensregulierung	949
Kapitel 23. Spezialimmobilien		
A.	Einleitung	952
B.	Shoppingcenter	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
C.	Factory Outlet Center	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 Waren sortiments	979
IV.	Sonstige Vereinbarungen zur Regelung des Geschäftsbetriebs des Mieters	981
D.	Hotels	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 § 613a BGB und weitere mögliche Haftungsfallen	989
III.	Managementvertrag	991
IV.	Franchise- und Kooperationsvertrag	993

E. Flughäfen	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
F. Grundstücke	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 Mängelhaftigkeit eines vermieteten Grundstücks	1005
Sachregister	1007