

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Einführung	1
B. Einkaufszentren	2
I. Einleitung	2
1. Definition	2
2. Statistische Erhebungen	3
3. Historische Entwicklung	7
4. Center-Typen	7
a) Fachmarktzentren	8
b) Einkaufspassagen/Galerien	8
c) Factory-Outlet-Center	8
d) Spezial- und Themen-Center	8
e) Einkaufszentren in Bahnhöfen	9
f) Airport Retailing	9
5. Center-Management	9
6. Revitalisierung von Einkaufszentren	10
II. Vermietung/Anmietung vom „Reißbrett“	11
1. Einleitung	11
2. Gesetzliche Ausgangslage (§ 550 S. 1 BGB i.V.m. § 126 BGB)	11
a) Grundsätzliches	11
b) Sinn und Zweck der Schriftform	12
c) Wesentliche Vertragsbedingungen	12
3. Aufspaltung in Angebot und Annahme	13
a) Grundsätzliches	13
b) Angebot ohne Bestimmung einer Annahmefrist	14
c) Angebot mit Bestimmung einer Annahmefrist	15
aa) Schriftformerfordernis bei Begleitschreiben?	16
bb) Maßstab des § 307 Abs. 1 BGB	16
d) Rückpflicht bei verspäteter Annahme?	17
4. Umfang des Schriftformerfordernisses	17
a) Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes	17
b) Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der Mietdauer	20
c) Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der Mietvertragsparteien	22
aa) Natürliche Einzelperson als Vermieter/Mieter	22
bb) Personenmehrheit	23
cc) Vertretung bei juristischer Person	24
5. Heilung eines Schriftformmangels	24
a) Heilung durch formgerechten Nachtrag	25
b) Pflicht zur Herstellung der Schriftform aufgrund salvatorischer Klausel?	25
c) Pflicht zur Herstellung der Schriftform aufgrund Nachholungs- bzw. Heilungsklauseln?	26
	IX

aa) Wirksamkeit	27
bb) Rechtsfolge	28
d) Exkurs: Treuwidrigkeit bei Berufen auf einen Schriftformmangel	30
III. Besonderheiten beim Mietzins	31
1. Einleitung	31
2. Vereinbarung einer Umsatzmiete (Umsatzabhängige Miete)	31
a) Grundsätzliches	31
b) Begrifflichkeiten	32
c) Zulässigkeit der Vereinbarung	33
d) Kombination Umsatzmiete/Mindestmiete	34
e) Umsatzabrechnung und Kontrolle	35
f) Durchsetzbarkeit der Überprüfung	36
g) Betriebspflicht als Folge einer Umsatzmiete?	36
3. Grenzen der Miethöhe	37
a) Grundsätzliches	37
b) Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete	38
aa) EOP-Methode	39
bb) Indirekte Vergleichswertmethode	40
cc) Vergleichsmethode	41
c) Wucher (§ 138 Abs. 2 BGB)	42
aa) Objektiver Tatbestand	42
bb) Subjektiver Tatbestand	43
d) Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB)	44
IV. Ertragsrisiko und Zweckstörungen	45
1. Einleitung	45
2. Sachmangel i. S. d. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB	46
a) Grundsätzliches	46
b) Fehlende Kundenakzeptanz/enttäuschte Gewinnerwartung ..	48
c) Leerstand /ungünstige Mieterzusammensetzung	49
d) Anpreisungen in einem Werbeprospekt	49
e) Angaben in Mietvertrags-Präambel	50
3. Zugesicherte Eigenschaft i. S. d. § 536 Abs. 2 BGB	52
a) Grundsätzliches	52
b) Fehlende Kundenakzeptanz/enttäuschte Gewinnerwartung ..	52
c) Leerstand /ungünstige Mieterzusammensetzung	53
d) Anpreisungen in einem Werbeprospekt	53
e) Angaben in Mietvertrags-Präambel	54
4. Störung der Geschäftsgrundlage i. S. d. § 313 Abs. 1 BGB	54
a) Grundsätzliches	54
b) Vertragliche Risikoverteilung bzw. Risikoübernahme	55
c) Änderung der Risikoverteilung	56
5. Ansprüche aus vorvertraglicher Pflichtverletzung i. S. d. § 311 Abs. 2 BGB	58
a) Grundsätzliches	58
b) Vorvertragliche Aufklärungs-, Auskunfts- und Informationspflicht	58
6. Fazit	59
V. Betriebspflicht (Betreibungspflicht, Offenhaltungspflicht)	60
1. Grundsätzliches	60
2. Inhalt der Betriebspflicht	60
a) Ununterbrochene Betriebspflicht/Offenhaltungspflicht	61
b) Vorübergehende Betriebsunterbrechung	62

3. Begründung der Betriebspflicht	63
a) Ausdrückliche Vereinbarung der Betriebspflicht	63
aa) Individualabrede	63
bb) Formularabrede	63
b) Konkludente Vereinbarung der Betriebspflicht	65
4. Wegfall bzw. Grenzen der Betriebspflicht	66
a) Zusammentreffen mit anderen Klauseln	66
aa) Betriebspflicht und Konkurrenzschutz	66
bb) Betriebspflicht und Sortimentsbindung	67
cc) Betriebspflicht und Betriebsunterbrechung	67
dd) Betriebspflicht und Regelung der Öffnungszeiten	68
b) Unrentabilität	69
c) Risiko der Insolvenz	71
d) Gekündigtes Mietverhältnis	72
e) Leerstand aufgrund Mieterflucht	72
5. Verstoß gegen die Betriebspflicht	73
6. Durchsetzung der Betriebspflicht	74
a) Einstweilige Verfügung	74
b) Vollstreckung	75
7. Fazit	75
VI. Konkurrenzschutz (Wettbewerbsschutz)	76
1. Einleitung	76
2. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	77
a) Räumlicher Geltungsbereich des Konkurrenzschutzes	80
b) Konkurrenzschutz in personeller Hinsicht	81
c) Konkurrenzschutz im sachlichen Geltungsbereich	83
aa) Sortimentsbindung und Sortimentserweiterung	84
bb) Sonderproblematik: Konkurrenzschutz im Verhältnis Supermarkt – Einzelhändler	85
3. Gewerbemietvertragliche Konkurrenzschutzregeln	86
4. Zeitlicher Geltungsbereich des Konkurrenzschutzes	88
5. Verletzung der Konkurrenzschutzpflicht	89
6. Wettbewerbsverstoß gegen § 1 UWG?	90
7. Einschränkung des Konkurrenzschutzes durch § 20 Abs. 1 GWB?	91
a) Öffentliche Verwaltung und „Schilderpräger“	92
b) Betreiber eines Einkaufszentrums und „Schilderpräger“	93
8. Fazit	94
VII. Sortimentsbindung (Sortimentsschutzpflicht)	95
1. Einleitung	95
2. Vereinbarung einer Sortimentsbindung	95
3. Inhaltliche Ausgestaltung von Sortimentsbindungsklauseln	96
a) Sortimentsbindungsklausel und übliches Sortiment	96
b) Sortimentserweiterung bzw. -änderung bei Erlaubnis- vorbehalt	98
c) Vertragsimmanente Sortimentsbindung	99
4. Duldung einer Sortimentserweiterung bzw. -änderung	100
5. Klauselkombination Sortimentsbindung mit Betriebspflicht und Konkurrenzschutzausschluss	100
6. Musterklausel	104
VIII. Untervermietung	105
1. Einleitung	105
2. Gesetzliche Ausgangslage	105

a)	Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten	106
aa)	Gebrauchsüberlassung	106
bb)	Dritter i.S.d. § 540 Abs. 1 S. 1 BGB	106
b)	Personen- bzw. Gesellschafterveränderungen	107
aa)	Veräußerung eines Einzelhandelsunternehmens	107
bb)	Aufnahme eines Partners bei einem Einzelhandels- unternehmen	107
cc)	Gesellschafterwechsel bei einer juristischen Person	108
dd)	Unternehmensübertragung auf eine juristische Person	108
ee)	Unternehmensübertragung nach UmwG	108
3.	Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis?	109
a)	Grundsatz	109
b)	Ausnahmen bei Rechtsmissbrauch	110
4.	Erteilung der Erlaubnis	112
a)	Antrag auf Erteilung der Erlaubnis	112
aa)	Unbestimmter Antrag	112
bb)	Bestimmter Antrag	112
b)	Form der Erlaubnis	116
aa)	Grundsätzliches	116
bb)	Schweigen als Verweigerung?	116
c)	Inhalt und Reichweite der Erlaubnis	117
5.	Verweigerung der Erlaubnis	118
a)	Berechtigte Verweigerung	118
aa)	Mangelnde Zahlungsfähigkeit bzw. Unzuverlässigkeit	118
bb)	Änderung des Nutzungszwecks	119
cc)	Persönliche Untragbarkeit	119
dd)	Drohende Konkurrenzsituation	119
b)	Unberechtigte Verweigerung	120
6.	Widerruf der Erlaubnis	122
7.	Unberechtigte Untervermietung	123
8.	Haftung des Gewerbemieters	124
9.	Rechtsbeziehungen der Beteiligten	125
a)	Rechtsbeziehung Gewerbevermieter und Gewerbemieter	125
b)	Rechtsbeziehung Gewerbemieter und Untermieter	126
c)	Rechtsbeziehung Gewerbevermieter und Untermieter	127
10.	Vertragliche Regelungen	128
a)	Vertragliche Regelungen im Hauptmietvertrag	129
aa)	Untermietzuschlagsklauseln	129
bb)	Abtretungsklauseln	130
cc)	Gewinnabschöpfungsklauseln	130
dd)	Preisbindungsklauseln	131
ee)	Exkurs: Nach- bzw. Ersatzmieterklauseln	131
b)	Vertragliche Regelungen im Untermietvertrag	132
aa)	Unbedingter Untermietvertrag	132
bb)	Bedingter Untermietvertrag	133
IX.	Besonderheiten bei Betriebskosten	133
1.	Einleitung	133
2.	Vorwegabzug bei unterschiedlicher Kostenverursachung?	135
a)	Grundsätzliches	135
b)	Vorwegabzug bei gemischt genutzten Objekten	136
c)	Vorwegabzug bei ausschließlich gewerblich genutzten Objekten	138
d)	Vorwegabzug bei fehlender direkter Beteiligung	140

3. Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes	140
a) Grundsätzliches	140
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgebotes	141
c) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	143
aa) Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB	143
bb) Darlegungs- und Beweislast	143
cc) Verjährung	144
4. Umlegbarkeit der Kosten einer Terrorversicherung	145
a) Einführung	145
b) Versicherungsprämien für Gebäudeschäden	146
aa) Terrorversicherung als Sachversicherung i. S. d. § 2 Nr. 13 BetrKV	147
bb) Vereinbarkeit mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot	147
c) Versicherungsprämien für Betriebsunterbrechung	148
X. Verwaltungskosten	149
1. Grundsätzliches	150
2. Begrifflichkeiten	150
3. Kosten der Hausverwaltung	153
a) Rechtsprechungsübersicht	154
aa) KG, Urt. v. 8. 10. 2001	154
bb) OLG Hamburg, Urt. v. 6. 2. 2002	155
cc) KG, Urt. v. 18. 9. 2003	155
dd) OLG Köln, Urt. v. 4. 7. 2006	155
ee) OLG Köln, Urt. v. 18. 12. 2007	156
ff) OLG Köln, Urt. v. 18. 1. 2008	156
gg) OLG Rostock, Urt. v. 10. 4. 2008	157
hh) OLG Köln, Urt. v. 24. 6. 2008	157
ii) Exkurs: BGH, Urt. v. 6. 4. 2005	157
b) Dogmatische Betrachtung	158
aa) Schuldrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz i. S. d. § 241 BGB	158
bb) Maßstab des § 305 c Abs. 1 BGB	160
cc) Maßstab des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB (Transparenzgebot)	162
c) Resümee	163
d) Umlegung ohne Abrechnungsverpflichtung	163
aa) Vereinbarung einer festen Pauschale	163
bb) Vereinbarung eines bestimmten Betrages pro Quadratmeter Mietfläche	164
cc) Vereinbarung eines Prozentsatzes der Gewerbemiete	164
4. Kosten des Center-Managements	165
5. Rechtsfolgen bei unwirksamer Umlegung	167
XI. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	168
1. Grundsätzliches	168
2. Begrifflichkeiten	169
a) Instandhaltung	170
b) Instandsetzung	170
c) Feststellung des vertragsgemäßen Zustandes	171
3. Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf den Gewerbemieter	172
a) Übertragung innerhalb des Mietobjektes	172
b) Übertragung außerhalb des Mietobjektes	174

Inhalt

c) Übertragung der Instandhaltung und Instandsetzung von „Dach und Fach“	176
d) Rechtsfolgen bei unwirksamer Übertragung	177
e) Rechtsfolgen bei wirksamer Übertragung	178
XII. Werbegemeinschaft	179
1. Einleitung	179
2. Begründung der Pflicht zum Beitritt zu einer Werbegemeinschaft	181
3. Beitragspflicht und Beitragshöhe	184
4. Einzelne Vertragsregelungen bei einer Werbegemeinschaft	186
a) Kündigung der Mitgliedschaft in einer Werbegemeinschaft ..	186
b) Stimmrechte der Gewerbemietler in der Werbegemeinschaft ..	187
c) Beitragserhöhungen	188
5. Vertragsstrafe als Rechtsfolge bei unterbliebenem Beitritt des Gewerbemietlers	189
6. Geschäftsführung der Werbegemeinschaft	190
7. Ausblick: Zukunft von Werbegemeinschaften	191
C. Factory-Outlet-Center	195
I. Grundsätzliches	195
II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	197
1. Einleitung	197
2. Ausweisung als Sondergebiet durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan	198
a) Raumordnungsverfahren, Umweltverträglichkeitsprüfung, raumordnungsrechtliche Grundlagen	198
b) Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	199
c) Sortimentsbeschränkungen	199
3. Factory-Outlet-Center im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	200
4. Factory-Outlet-Center im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB)	201
5. Fazit	201
III. Besonderheiten bei der Gewerbemietvertragsgestaltung	201
1. Besonderheiten bei der Gewerbemietzinsgestaltung	201
2. Sortimentsregelungen	202
3. Wettbewerbsverstoß gegen § 5 UWG	205
4. Preisabschlüsse im Lichte des Kartellrechts (§§ 1, 2 GWB)	206
D. Hotelimmobilien	207
I. Einleitung	207
II. Vertragstypen	208
1. Miet-/Pachtvertrag	208
a) Abgrenzung Miete/Pacht	209
b) Wesentliche Vertragsbestandteile	209
aa) Vertragsgegenstand	209
bb) Vertragslaufzeit	210
cc) Pachtzins	210
dd) Pachtsicherheit	212
ee) Instandhaltung/Schönheitsreparaturen/ Ersatzbeschaffung	213
ff) Betriebspflicht (Betreibungspflicht, Offenhaltungspflicht)	214
gg) Konkurrenzschutz (Wettbewerbsschutz)	214

c) Schriftform	215
d) Insolvenz des Verpächters/Zwangsversteigerung der Immobilie	216
e) Rechtsfolgen eines Betriebsüberganges nach § 613 a BGB, § 25 HGB und § 75 AO	217
aa) Übergang von Arbeitsverhältnissen nach § 613 a BGB	217
bb) Haftung für Verbindlichkeiten nach § 25 HGB	218
cc) Haftung für Steuerschulden nach § 75 AO	218
2. Managementvertrag	218
a) Vertragstypisierung	218
b) Wesentliche Vertragselemente	219
aa) Führung des Hotelbetriebs durch den Managementnehmer	219
bb) Asset-Management/Nutzung des Hotelnamens	219
c) Laufzeit	220
aa) Laufzeitregelung	220
bb) Recht zur außerordentlichen Kündigung	220
d) Verkauf der Immobilie	221
e) Insolvenz des Hoteleigentümers	221
f) Insolvenz des Managementnehmers	221
g) Vergütung	221
3. Franchisevertrag	222
4. Leasingvertrag	224
a) Finanzierungsarten	224
aa) Klassische Leasingfinanzierung	224
bb) Sale-and-lease-back-Finanzierung	224
cc) Leasingfonds-Finanzierung	225
b) Ausgestaltung des Leasingvertrages	225
aa) Vertragsgegenstand	225
bb) Führung des Hotels	225
cc) Instandhaltung	225
5. Auswirkungen der Ertragsrisikoverteilung bei den verschiedenen Vertragsformen	226
E. Seniorenimmobilien	227
I. Einleitung	227
II. Betreutes Wohnen für Senioren	229
1. Abgrenzung des Betreuten Wohnens zu Seniorenpflege- immobilien i. S. d. HeimG des Bundes bzw. der Landes- heimgesetze	229
a) Rechtslage bis zum 31.12. 2001	229
b) Definierung des Betreuten Wohnens anhand des HeimG des Bundes	230
c) Definierung des Betreuten Wohnens anhand der Heimgesetze der Bundesländer	232
d) Definierung des Betreuten Wohnens anhand der maßgeblichen DIN-Normen	234
e) Resümee	235
2. Gesetzliche zivilrechtliche Grundlagen beim Betreuten Wohnen	236
3. Mietrechtliche Aspekte beim Betreuten Wohnen	237
a) Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen	237
b) Mietzins und Mietzinsüberhöhung	239

Inhalt

aa) Mietzins	239
bb) Mietzinsüberhöhung	239
c) Kündigung des Mietvertrages	241
4. Betreuungsrechtliche Aspekte beim Betreuten Wohnen	243
a) Grundleistungen	243
aa) Umfang der Grundleistungen	243
bb) Betreuungsentgelt	243
cc) Erhöhung des Betreuungsentgelts	244
dd) Erbringung der Grundleistungen durch Betreiber/ Vermieter	244
ee) Erbringung der Grundleistungen durch Fremdanbieter ..	245
b) Zusatzleistungen	247
c) „Isolierte“ ordentliche Kündigung des Betreuungs- vertrages?	247
d) „Isolierte“ außerordentliche Kündigung des Betreuungs- vertrages?	250
e) Gewährleistungsrechte	251
5. Betreutes Wohnen in einer Eigentumswohnung	251
III. Überblick über die rechtlichen Auswirkungen bei Senioren- pflegeimmobilien	253
1. Überblick über das HeimG des Bundes	254
2. Überblick über das Wohn- und Betreuungsvertrags- gesetz – WBVG	256
F. Airportimmobilien	257
I. Einleitung	257
II. Mietvertragliche Besonderheiten beim Airport Retailing	258
1. Allgemeines	258
2. Vertragliche Regelungen zur Einhaltung von Qualitätsstandards	259
3. Vertragliche Regelungen zur Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen	261
4. Regelungen in Bezug auf sonstige Flughafenspezifika	263
5. Allgemeine vertragliche Regelungen	264
III. Rechtsverhältnisse zu den Fluggesellschaften und den Bodenabfertigungsdienstleistern	265
1. Rechtsbeziehung des Flughafenbetreibers zu den Fluggesellschaften	265
2. Rechtsbeziehung des Flughafenbetreibers zu den Bodenabfertigungsdienstleistern	267
3. Rechtsbeziehung der Bodenabfertigungsdienstleister zu den Fluggesellschaften	268
IV. Airportbetreiber als marktbeherrschende Unternehmen i. S. d. § 20 Abs. 1 GWB?	268
G. Grundstücke	273
I. Einleitung	273
II. Mietverhältnisse über Grundstücke	274
1. Allgemeines	274
2. Form des Grundstücksmietvertrags	275
3. Fälligkeit der Miete	276
4. Kündigungsfristen	276
5. Bebauung des Grundstücks durch den Mieter	277

6. Veränderungen und Verschlechterungen des Grund und Bodens	279
a) Begriffsbestimmungen	279
b) Verschlechterungen beim vertragsgemäßen Gebrauch	281
c) Verschlechterungen beim vertragswidrigen Gebrauch	282
d) Verdacht auf Veränderungen und Verschlechterungen des Grund und Bodens als Grundstücks-mangel?	286
e) Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Beschränkungen als Folge von Veränderungen und Verschlechterungen des Grund und Bodens	287
f) Vereinbarungen im Grundstücksmietvertrag	287
g) Exkurs: Bodenrechtlicher Ausgleichsanspruch gemäß § 24 Abs. 2 S. 1 und S. 2 BBodSchG	288
aa) Grundsätzliches	288
bb) Voraussetzungen des Ausgleichsanspruchs	291
cc) Verjährung des Ausgleichsanspruchs	294
h) Exkurs: Wasserrechtlicher Ausgleichsanspruch gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 Halbs. 2 WHG i. V. m. § 22 Abs. 1 S. 2 WHG	295
aa) Grundsätzliches	295
bb) Voraussetzungen des Ausgleichsanspruchs	296
cc) Verjährung des Ausgleichsanspruchs	298
Sachregister	301