

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXIII
<b>A. Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Einkaufszentren .....</b>	<b>2</b>
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) Rügepflicht 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

## Inhalt

---

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
<b>VI. Konkurrenzschutz (Wettbewerbsschutz)</b> .....	<b>76</b>
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. Gewerbebetriebliche 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
<b>VII. Sortimentsbindung (Sortimentsschutzpflicht)</b> .....	<b>95</b>
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
<b>VIII. Unter Vermietung</b> .....	<b>105</b>
1. Einleitung .....	105
2. Gesetzliche Ausgangslage .....	105

# Inhalt

---

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. Gesellschaftsveränderungen .....	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 Gewerbemietner .....	125
b)	Rechtsbeziehung Gewerbemietner 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)	Gewinnausschöpfungsklauseln .....	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 Wirtschaftlichkeitsgebo tes .....	140
a) Grundsätzliches .....	140
b) Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgebo tes .....	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 Gebäudebeschäden .....	146
aa) Terrorversicherung als Sachversicherung i.S.d. § 2 Nr. 13 BetrKV .....	147
bb) Vereinbarkeit mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot .....	147
cc) 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 Gewerbemiet er .....	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 Gewerbemietner in der Werbegemeinschaft ..	187
c) Beitragserhöhungen .....	188
5. Vertragsstrafe als Rechtsfolge bei unterbliebenem Beitritt des Gewerbemieters .....	189
6. Geschäftsführung der Werbegemeinschaft .....	190
7. Ausblick: Zukunft von Werbegemeinschaften .....	191
 <b>C. Factory-Outlet-Center .....</b>	 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. Preisabschläge im Lichte des Kartellrechts (§§ 1, 2 GWB) .....	206
 <b>D. Hotelimmobilien .....</b>	 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
<b>E. Seniorenimmobilien .....</b>	<b>227</b>
I. Einleitung .....	227
II. Betreutes Wohnen für Senioren .....	229
1. Abgrenzung des Betreuten Wohnens zu Seniorenpflegeimmobilien i.S.d. HeimG des Bundes bzw. der Landesheimgesetze .....	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 Seniorenpflegeimmobilien .....	253
1. Überblick über das HeimG des Bundes .....	254
2. Überblick über das Wohn- und Betreuungsvertrags- gesetz – WBVG .....	256
 <b>F. Airportimmobilien</b> .....	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 Bodenabfertigungsdiensterleister zu den Fluggesellschaften .....	268
IV. Airportbetreiber als marktbeherrschende Unternehmen i.S.d. § 20 Abs. 1 GWB? .....	268
 <b>G. Grundstücke</b> .....	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 Grundstücksmangel? .....	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
<b>Sachregister .....</b>	<b>301</b>