

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Autorenverzeichnis	XLIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLVII

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten (<i>Hannemann</i>)	1
§ 2 Rechtsschutzversicherung (<i>Belser</i>)	40
§ 3 Streitwerte und Kosten (<i>Lutz</i>)	54
§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe (<i>Seyfarth</i>)	71
§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht (<i>Hannemann</i>)	97

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	114
§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten (<i>Gößl</i>)	125

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss (<i>Bellinghausen</i>)	153
§ 9 Formfragen (<i>Hannemann</i>)	173
§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht (<i>Hannemann</i>)	174

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 11 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge (<i>Achenbach</i>)	255
§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte (<i>Weißker</i>)	341

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 13 Mietsache (<i>Wiegner</i>)	362
§ 14 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache (<i>K.-F. Moersch/Slomian</i>)	365

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 15 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte (<i>Achenbach/Horst</i>)	380
§ 16 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk (<i>Horst</i>) ...	428

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 17 Haftung (<i>Horst</i>)	477
§ 18 Gewährleistung (<i>Groll</i>)	508

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten (<i>Over</i>)	518
§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten (<i>Lutz</i>)	594

VII

Inhaltsübersicht

9. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher (<i>Flintrop</i>)	633
§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete (<i>Wiegner/Lehr</i>)	649
§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB (<i>Flintrop/Lutz</i>)	664
§ 24 Betriebs- und Nebenkosten und ihre Abrechnung (<i>Gies</i>)	715
§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau (<i>Bister</i>)	809
§ 26 Mietsicherheiten (<i>Kniep</i>)	862

10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

§ 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters (<i>Lück</i>)	883
§ 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung (<i>Purwins/Kleinrahm/Zürn/Vielitz/Schönleber</i>)	895
§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung (<i>Hannemann/W. Schneider/Wölfle</i>)	1007
§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB (<i>W. Schneider</i>)	1058

11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche (<i>Slomian</i>)	1063
§ 32 Verjährung und Verwirkung (<i>W. Schneider</i>)	1075

12. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 33 Besondere Mietobjekte (<i>Hannemann/Lehr/Flaute</i>)	1101
§ 34 Zweckentfremdung (<i>Bister</i>)	1158
§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht (<i>K.-F. Moersch</i>)	1167
§ 36 Gewaltschutzgesetz (<i>Achenbach</i>)	1177
§ 37 Versicherungsrechtliche Fragen (<i>Horst</i>)	1189

13. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 38 Erkenntnisverfahren (<i>Altner</i>)	1195
§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz (<i>Wiegner/E.-W. Moersch</i>)	1205
§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung (<i>Gößl</i>)	1232

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten (<i>Hannemann</i>)	1249
§ 42 Streitwerte und Kosten (<i>Lutz</i>)	1271
§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht (<i>Hannemann</i>)	1274

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 44 Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	1281
§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten (<i>Gößl</i>)	1297

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss (<i>Bellinghausen</i>)	1326
§ 47 Formfragen (<i>Hannemann</i>)	1331
§ 48 Formularmietverträge und AGB-Recht (<i>Hannemann</i>)	1355

4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses

§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel (<i>W. Schneider</i>)	1414
§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte (<i>Weißker</i>)	1431

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 51 Mietsache (<i>Wiegner</i>)	1443
§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache (<i>K.-F. Moersch/Slomian</i>)	1446

6. Abschnitt. Mietzeit

§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer (<i>Wiegner</i>)	1453
---	------

7. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte (<i>K.-F. Moersch/Lehr</i>)	1456
§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht (<i>Lehr</i>)	1493

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 56 Haftung (<i>Groll</i>)	1538
§ 57 Gewährleistung (<i>Groll</i>)	1562

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung (<i>Over</i>)	1573
§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten (<i>Lutz</i>)	1590

10. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer (<i>Flintrop</i>)	1593
§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete (<i>Lehr</i>)	1603
§ 62 Betriebs- und Nebenkosten, ihre Abrechnung und Anpassung (<i>Gies</i>)	1623
§ 63 Mietsicherheiten (<i>Kniep</i>)	1639

11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses

§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters (<i>Lück</i>)	1648
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung (<i>Purwins/Kleinrahm/Zürn/Vielitz</i>)	1651
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung (<i>Schneider</i>)	1677

12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche (<i>Slomian</i>)	1679
§ 68 Verjährung und Verwirkung (<i>Wiegner</i>)	1681

13. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 69 Besondere Mietobjekte – Großobjekte, Gaststätten und Arztpraxen (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	1683
§ 70 Maklerrechtliche Probleme (<i>K.-F. Moersch</i>)	1750

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 71 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummiete (<i>Altner</i>)	1777
§ 72 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung (<i>Wiegner/E.-W. Moersch</i>)	1785
§ 73 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis (<i>E.-W. Moersch</i>)	1790
§ 74 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren (<i>Gößl</i>)	1804

Teil C. Pacht

§ 75 Unterschiede zum Mietrecht (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	1815
§ 76 Überlassung von Inventar (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	1824
§ 77 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht (<i>Gies</i>)	1832
§ 78 Unternehmenspacht (<i>Wiegner</i>)	1895

Teil D. Leasing

§ 79 Immobilienleasing (<i>Leonhard</i>)	1899
Sachverzeichnis	1913

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Autorenverzeichnis	XLIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLVII

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Einleitung	1
II. Checklisten	2
1. Mandatsannahme	2
2. Vertragsschluss	2
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	6
4. Mietpreisrecht	11
5. Vertragsbeendigung	25
6. Prozessuales	36
7. Mandatsabschluss	39

§ 2 Rechtsschutzversicherung

I. Einleitung	41
II. Anmeldung des Rechtsschutzmandates	41
1. Freie Anwaltswahl, eigenständige Tätigkeit	41
2. Die einschlägigen Rechtsbeziehungen	42
3. Verjährung des Rechtsschutzanspruchs	42
4. Obliegenheit	42
5. Erforderliche Versicherungsdaten	43
6. Anschriften der Versicherungsgesellschaften	43
7. Objektversicherung	43
8. Verschiedene Arten von Rechtsschutzfällen (Versicherungsfällen)	44
9. Wartezeit	45
10. Nachmeldefrist	46
11. Welche Unterlagen sind dem Versicherer vorzulegen?	46
12. Kostentragungspflicht des Versicherers	46
III. Reaktion des Rechtsschutzversicherers	47
1. Rückfragen	47
2. Ablehnungsgründe	47
3. Deckungszusage	49
IV. Mandatsbegleitende Tätigkeit	50
1. Kostenauslösende Maßnahmen	50
2. Keine unnötige Korrespondenz	50
V. Informationen und Unterlagen zur Abrechnung der Gebühren und Kosten ...	50
1. Rahmengebühren	50
2. Streitwertabhängige Gebühren	51
3. Vergleichsgebühr	51
4. Gerichtskosten	52
5. Kostenausgleichsverfahren	52
VI. Checklisten	52

Inhaltsverzeichnis

§ 3 Streitwerte und Kosten

I. Allgemeines	54
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis	56
1. Störung und Schädigung von Rechtsgütern	56
2. Verletzung von Aufklärungs- und Mitteilungs-pflichten	56
3. Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages	56
III. Streitwerte im Vertragsverhältnis	56
1. Vertragsparteien/Vertragsobjekt	56
2. Leistungsverpflichtung	57
3. Nebenpflichten	62
4. Leistungsstörung	62
5. Vertragsverlängerung	63
IV. Streitwerte bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses	63
1. Kündigung/Räumung	63
2. Einvernehmliche Aufhebung	64
3. Vorzeitige Entlassung	64
4. Tod	65
5. Kumulation von Herausgabe- und Räumungsanspruch sowie Beseitigungsanspruch der auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten	65
6. Räumungs- und Herausgabeanspruch gegen Untermieter	65
V. Streitwert nach Beendigung des Vertragsverhältnisses	65
1. Nutzungsausfall	65
2. Schadensersatz	65
3. Kautions	65
VI. Prozessuales	66
1. Klagearten	66
2. Besondere Verfahren	67
VII. Streitwerte in der Zwangsvollstreckung	67
VIII. Streitwerte in der Zwangsversteigerung	68
IX. Kosten	68
1. Entscheidung über die Kostentragungspflicht	68
2. Erstattungsfähigkeit von Kosten/norwendige Kosten	70

§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe

I. Einleitung	71
II. Prozesskostenhilfe	72
1. Hinweispflicht des Rechtsanwalts	72
2. Bearbeitung eines PKH-Antrags	72
3. Das PKH-Bewilligungsverfahren	82
4. Beiordnungsverfahren	86
5. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	87
III. Beratungshilfe	89
1. Erstkontakt im Beratungshilfe-Mandat	90
2. Aufhebung der Beratungshilfe	93
3. Rechtsbehelfe	94
4. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	94

§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht

I. Einleitung	97
II. Vertragsabschluss und -inhalt	98
1. Schriftform	98
2. Mehrheit von Vertragsparteien	98
3. Mietflächenangabe	98
4. Schönheitsreparaturen	99

5. Kleinreparaturen	102
6. Mietstruktur	102
7. Betriebskostenumlagevereinbarung/Hausordnung	102
8. Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	103
9. Zeitmietvertrag/Bedingter Mietvertrag	103
III. Durchführung des Mietvertrages	103
1. Gewährleistung	103
2. Untervermietung	104
3. Besichtigung der Mietsache	105
4. Energetische Modernisierung	105
IV. Mietpreisrecht	105
1. Verrechnung von Teilzahlungen	105
2. Konkludente Betriebskostenumlagevereinbarung?	105
3. Betriebskostenabrechnung	106
4. Mieterhöhung	107
V. Vertragsbeendigung	108
1. Personenmehrheit	108
2. Stellvertretung	108
3. Ordentliche Kündigung	108
4. Außerordentliche unbefristete (fristlose) Kündigung	109
5. Stillschweigende Vertragsverlängerung	110
VI. Verjährung nach § 548 BGB	110
1. Anwendungsbereich	110
2. Fristbeginn	111
3. Mietsicherheiten	111
4. Verjährungshemmung durch Mahnbescheid	112
VII. Mietprozess und Zwangsvollstreckung	112
1. Beklagte im Räumungsprozess	112
2. Sofortiges Anerkenntnis	112
3. (Teil-)Erledigung vor Rechtshängigkeit	112
4. Klage auf künftige Leistung	112
5. Räumungsschutzantrag	113
6. Abwendung der vorläufigen Vollstreckbarkeit	113
7. Vollstreckungsschutzantrag	113
 2. Abschnitt. Vertragsanbahnung	
§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete	
I. Einleitung	114
II. Begriff	115
III. Abgrenzung zu anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen	116
1. Pacht, §§ 581 ff. BGB	116
2. Leihe, §§ 598 ff. BGB	118
3. Dingliches Wohnrecht, § 1093 BGB	118
4. Unterbringung Obdachloser/Einweisung in die Mietwohnung	119
5. Verwahrungsvertrag, §§ 688–700 BGB	121
6. Leasingvertrag	121
IV. Abgrenzung zu Gewerberaummietverhältnis	121
V. Mischmietverhältnis	122
 § 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten	
I. Allgemeines	125
II. Anmietrecht	127
1. Allgemeines	127
2. Praktische Bedeutung	128
3. Vertragsgestaltung und Muster	129

Inhaltsverzeichnis

III. Vormietrecht	129
1. Allgemeines	129
2. Begründung des Vormietrechts	132
3. Ausübung des Vormietrechts	132
4. Vertragsgestaltung	135
IV. Mietvorvertrag	135
1. Allgemeines	135
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	137
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	138
4. Vertragsgestaltung und Muster	142
V. Option	143
1. Allgemeines	143
2. Begründung des Optionsrechts	145
3. Ausübung des Optionsrechts	145
4. Vertragsgestaltung	146
VI. Culpa in contrahendo	146
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	146
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	148
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	149

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss

I. Vertragsabschlussfreiheit	153
1. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen	153
2. Vertragsabschlussfreiheit und Diskriminierung	156
3. Angebot und Annahme	160
4. Notwendiger Vertragsinhalt	163
II. Mängel beim Vertragsschluss	164
1. Dissens	164
2. Willensmängel und ihre Folgen	165
3. Störung der Geschäftsgrundlage	169
4. Relevanz der Energieeinsparverordnung	171
5. Checkliste	172

§ 9 Formfragen

§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht

I. Einleitung	178
II. Das AGB-Recht	180
1. Überblick	180
2. Geltung der §§ 305–310 BGB	180
3. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung	182
4. Stellen von Vertragsbedingungen	183
5. Einbeziehung in den Mietvertrag	185
6. Überraschende Klauseln	187
7. Vorrang der Individualabrede	189
8. Ergänzende Vertragsauslegung	190
9. Unklarheitenregel	190
10. Inhaltskontrolle	191
11. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	197
12. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	200
13. Schadensersatzpflicht des Verwenders	201
14. Verbandsklageverfahren/Vorabentscheidung des EuGH	201
III. Gestaltungsmöglichkeiten einzelner Wohnraummietvertragsklauseln	202
1. Rechtsgeschäftliche Regelungen	202

2. Vertragspartner	202
3. Mietobjekt	207
4. Mietzeit	210
5. Miete	212
6. Betriebskosten	217
7. Mietsicherheiten	222
8. Änderung der Miete	223
9. Mietgebrauch	225
10. Schönheitsreparaturen	231
11. Gewährleistung	242
12. Pflichten-/Kostenüberbürdungen auf den Mieter	243
13. Freizeichnungen des Vermieters und Haftungsüberbürdungen auf den Mieter	246
14. Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe	250
15. Vertragsbeendigung	250
16. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	252
17. Schlussbestimmungen	253

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 11 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge

I. Mietvertragsparteien	256
1. Grundsätzliches	256
2. Vermieterseite	257
3. Mieterseite	271
4. Personenzusammenschlüsse	282
5. Stellvertretung	282
6. Hausbesetzungen	287
II. Rechtsnachfolge	287
1. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	287
2. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	294
III. Tod einer Vertragspartei	312
1. Grundsätzliches	312
2. Tod des Vermieters	313
3. Tod des Mieters	314
4. Wirkung des Todes einer Vertragspartei auf bereits abgegebene Erklärungen	338

§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Gebrauchsüberlassung durch Aufnahme Dritter in die Wohnung	341
1. Begriffsbestimmung	341
2. Erlaubnis des Vermieters	344
3. Übertragung der Mieterrechte	352
II. Untermiete	354
1. Rechtsverhältnisse Vermieter – Mieter	354
2. Rechtsverhältnisse Mieter – Untermieter	354
3. Rechtsverhältnisse Vermieter – Untermieter	356
III. Haftungsfragen und Kündigungsbefugnisse	357
1. Haftungsfragen	357
2. Kündigungsrechte des Mieters	358
3. Kündigungsrechte des Vermieters	359
V. Vertragsgestaltung	361

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 13 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	362
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	362
1. Vertraglicher Vorbehalt	362
2. Bauliche Veränderungen	363

§ 14 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache

I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	365
1. Übergabe	365
2. Abnahme	366
3. Überlassung an Dritte	368
4. Problemfälle	368
II. Veräußerung der Mietsache	370
1. Einführung	370
2. Sinn und Zweck	370
3. Anwendungsbereich	371
4. Folgen	375
5. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	376

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 15 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Abgrenzungsfragen	381
II. Gebrauchsrechte des Mieters	382
1. Allgemeines	382
2. Bauliche Veränderungen	385
3. Funk und Fernsehen	387
4. Gartennutzung	388
5. Gemeinschaftsflächen und -räume	391
6. Gebrauchsüberlassung an Dritte	393
7. Gewerbliche Nutzung	393
8. Tierhaltung	394
9. Nutzung von Bad und Balkon	394
10. Musizieren	396
11. Haushaltsgeräte und Möblierung	396
12. Rauchen in der Wohnung	397
III. Gebrauchspflichten des Mieters	398
1. Gebrauchspflicht	398
2. Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter	398
3. Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache	398
5. Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	399
6. Obhutspflichten	400
7. Anzeigepflichten	401
8. Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	402
IV. Rechte des Vermieters bei Pflichtverletzungen des Mieters	408
1. Erfüllung	408
2. Schadensersatz	408
3. Kündigung	408
V. Pflichten des Vermieters	408
1. Überlassungspflicht	408
2. Gebrauchsgewährung	409
3. Instandhaltung und Instandsetzung	411

4. Fürsorge-, Aufklärungs- und Treuepflicht	412
5. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten	412
6. Aufwendungsersatz	414
7. Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	414
VI. Rechte des Mieters bei Pflichtverletzungen des Vermieters	415
1. Erfüllung	416
2. Gewährleistung	416
VII. Hausordnung	416
1. Verbindlichkeit	416
2. Inhalt	418
3. Änderungen	420
4. Folgen bei Zuwiderhandlungen	421
VIII. Zutritt und Besichtigung der Wohnung	422
1. Gesetzliche Regelung	422
2. Abweichende Vereinbarungen	426
 § 16 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk	
I. Tierhaltung	429
1. Rechtsnatur von Tieren	429
2. Tierhaltung	429
3. Rechtliche Grundlagen	431
4. Vorherige Erlaubnis der Tierhaltung	436
5. Nachträgliche Genehmigung der Tierhaltung	440
6. Tierhaltung während des Mietverhältnisses	442
7. Rechte der anderen Mieter und sonstiger Nachbarn	442
8. Abschaffungsverlangen des Vermieters	444
9. Beendigung des Mietverhältnisses	447
II. Radio und Fernsehen	448
1. Rechtliche Grundlagen	448
2. Das Verhältnis zum Wohnungseigentumsrecht	455
3. Vorherige Erlaubnis zur Neuinstallation	457
4. Nachträgliche Genehmigung der Neuinstallation	466
5. Pflichten des Mieters bei Gebrauch der Installation	469
6. Beseitigungsanspruch des Vermieters	469
7. Beendigung des Mietverhältnisses	472
III. Mobilfunk	472
1. Allgemeine Grundlagen	472
2. Problemstellungen im Wohnungsmietrecht	473
3. Problemstellungen im Wohnungseigentumsrecht	475

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 17 Haftung	
I. Mieterhaftung	477
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	478
2. Haftung während des Mietgebrauchs	480
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	491
4. Haftung des Mieters für Dritte	494
II. Vermieterhaftung	494
1. Gebrauchsüberlassung	494
2. Gebrauchsgewährung	497
3. Leistungsstörungen	501
4. Haftungsausschlüsse	507
5. Verjährung	507

Inhaltsverzeichnis

§ 18 Gewährleistung

I. Sachmängelhaftung	508
1. Mangel	508
2. Folgen	509
II. Rechtsmängel	513
1. Rechte Dritter	513
2. Folgen	514
III. Gewährleistungsausschlüsse	515
1. Gesetzliche Ausschlüsse	515
2. Vertragliche Ausschlüsse	516
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	517

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten

I. Instandhaltung und Instandsetzung	520
1. Gesetzliche Regelung	520
2. Umfang	522
3. Abwälzung auf Mieter	533
4. Pflichten des Mieters	535
5. Prozessuales	538
II. Schönheitsreparaturen	539
1. Allgemeines	539
2. Begriff	540
3. Hauptpflicht	546
4. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	547
5. Muster	586
III. Kleinreparaturen	587
1. Begriff	587
2. Gesetzliche Regelung	588
3. Übertragung auf Mieter	588
IV. Wartungspflichten	592
1. Allgemeines	592
2. Übertragung auf den Mieter	592

§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten

I. Normzweck/Anwendungsbereich	594
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	596
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters ..	597
1. Materielle und formelle Voraussetzungen	597
2. Rechte des Vermieters auf Grund des zu duldenden Modernisierungsvorhabens	620
IV. Mieterrechte auf Grund einer Modernisierung	620
1. Erstattung von Aufwendungen	620
2. Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung, Minderungsrechte und Schadensersatz	621
3. Sonderkündigung gem. § 555e Abs. 3 S. 2 BGB	622
V. Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 f BGB	623
VI. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	623
VII. Mietermodernisierung	624
1. Anspruch auf Durchführung	624
2. Daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	626
3. Barrierefreiheit	627

VIII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes	628
1. Anwendung des neuen Rechts	628
2. Ausnahmen von der Anwendung des neuen Rechts/Fortgeltung des alten Rechts	628
3. Rechtslage bei Fortgeltung des alten Rechts	628
IX. Abgrenzungsfragen/ Anbau-Umbau-Ausbau	629
X. Gesetzliche Regelungen	630
XI. Abweichende Vereinbarungen	631
XII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Einführung des Mietrechtsänderungsgesetzes	631
9. Abschnitt. Mietpreisrecht	
§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	
I. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG	633
1. Räume zum Wohnen	634
2. Nebenleistungen	635
3. Unangemessen hohe Entgelte – Berechnung der höchstzulässigen Miete	635
4. Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen	639
5. Fordern, Versprechen lassen, Annehmen	641
II. Darlegungs- und Beweislast	641
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	643
1. Zivilrechtliche Folgen	643
2. Ordnungswidrigkeitsrechtliche Folgen	646
IV. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB iVm § 134 BGB	646
1. Ausbeutung des Mieters	647
2. Auffälliges Missverhältnis	647
V. Rechtsfolgen des Mietwuchers	647
§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete	
I. Einleitung	649
II. Staffelmiete im preisfreien Wohnraum	650
1. Voraussetzung einer wirksamen Vereinbarung	650
2. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	652
3. Anderweitige Mieterhöhungen bei Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung	653
4. Kündigungsrecht	654
5. Grenzen der Mieterhöhung außerhalb von §§ 557 ff. BGB	654
6. Unwirksamkeit gemäß § 557a Abs. 4 BGB	656
7. Rechtsfolgen einer unwirksamen Vereinbarung	656
8. Verjährung und Verwirkung	657
III. Staffelmiete im preisgebundenen Wohnraum	658
IV. Indexmiete	658
1. Index	658
2. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung	659
3. Erhöhungsverlangen	661
4. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	662
V. Überblick Vor- und Nachteile der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten	663
§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB	
I. Grundsätzliches zur Mieterhöhung	665
1. Anwendungsbereich	665
2. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 Abs. 3 BGB	666

Inhaltsverzeichnis

II. Mieterhöhung nach § 558 BGB	667
1. Allgemeines	667
2. Formelle Voraussetzungen	668
3. Materielle Voraussetzungen	671
4. Rechtsfolgen	690
5. Gerichtsverfahren	694
6. Die Gebühren des Anwalts	698
III. Mieterhöhung nach §§ 559, 559a und 559b BGB	699
1. Einleitung	699
2. Materielle und formelle Voraussetzungen	701
3. Mieterrechte auf Grund des Mieterhöhungsverlangens	712
4. Abweichende Vereinbarungen/Ausschlüsse	713
5. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes	713
§ 24 Betriebs- und Nebenkosten und ihre Abrechnung	
I. Begriffsbestimmung	716
II. Gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 3 BGB	717
III. Vertragliche Vereinbarung zur Überwälzung der Betriebskosten auf den Wohnungsmieter, § 556 BGB	717
IV. Bruttomiete	720
V. Nettokaltmiete	720
VI. Pauschalen	721
VII. Umwandlung der Mietstruktur	722
VIII. Vorauszahlungen, § 556 Abs. 2 BGB	725
IX. Einzelne Betriebskostengruppen	729
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, § 2 Nr. 1 BetrKV ...	729
2. Die Kosten der Wasserversorgung, § 2 Nr. 2 BetrKV	731
3. Die Kosten der Entwässerung, § 2 Nr. 3 BetrKV	733
4. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, § 2 Nr. 8 BetrKV	734
5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, § 2 Nr. 7 BetrKV	736
6. Die Kosten der Gartenpflege, § 2 Nr. 10 BetrKV	738
7. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, § 2 Nr. 9 BetrKV	740
8. Die Kosten der Beleuchtung, § 2 Nr. 11 BetrKV	742
9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, § 2 Nr. 13 BetrKV ..	742
10. Die Kosten für den Hauswart, § 2 Nr. 14 BetrKV	744
11. Die Kosten nach § 2 Nr. 15 BetrKV	746
12. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, § 2 Nr. 16 BetrKV	748
13. Die Kosten der Schornsteinreinigung, § 2 Nr. 12 BetrKV	748
14. Sonstige Betriebskosten, § 2 Nr. 17 BetrKV	749
15. Betriebskostenmehrbelastungsklauseln	750
X. Betriebskostenabrechnung	751
1. Passivlegitimation	751
2. Form der Abrechnung	753
3. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	753
4. Materielle Anforderungen	756
5. Belege und Prüfungsrecht	760
6. Abrechnungsfrist, Abrechnungszeitraum und Ausschlussfristen	764
7. Verjährung und Verwirkung	775
8. Prüfungsfrist und Ausgleich des Saldos	776
9. Leerstände	777

10. Abrechnung nach Wirtschaftseinheit	779
11. Umlageschlüssel	780
12. Kosten bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	787
13. Übergangsvorschriften	787
14. Zwangsvollstreckung	788
15. Streitwert	788
XI. Besonderheiten bei der Heizkostenverordnung	788
1. Geltungsbereich der Heizkostenverordnung	788
2. Heizkosten	791
3. Verbrauchserfassung	793
4. Kostenumlage	795
5. Heizkostenabrechnung	797
6. Einführung von Wärmecontracting	802
7. Mängel und Fehler der verbrauchsabhängigen Heizkosten- abrechnung	805
§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau	
I. Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	810
1. Inhalt der neuen Förderung	811
2. Höchstzulässige Miete statt Kostenmiete	811
3. Mieterhöhung und Bindungszeit	811
4. Weitere Unterschiede zur bisherigen Förderung	812
5. Neue Landesgesetze auf der Grundlage des Förderalismusreformgesetzes	812
II. Förderung nach dem I. und II. WohnBauG	812
1. Sozialwohnungen	812
2. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum § 87a–§ 87b II. WohnBauG	813
3. Steuerbegünstigter Wohnungsbau	813
4. Eigentumswohnung, Eigenheim	814
5. Bauherrenwohnung	814
6. Bundes-, Landes- und Gemeindeeigene Wohnungen	814
7. Sonstige geförderte Wohnungen	814
III. Die Kostenmiete	815
1. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung § 4 II. BV/ § 72 II. WohnBauG und die Schlussabrechnung gemäß § 72 Abs. 2 WohnBauG/§ 8a Abs. 4 WohnBindG	815
2. Besonderheiten	823
3. Durchschnittsmiete/Einzelmiete	825
4. Einfrierungsgrundsatz und spätere Veränderungen	825
5. Rechte des Mieters bei der Festsetzung der Kostenmiete	827
IV. Die Mieterhöhung	828
1. Vorbemerkung	828
2. Die einzuhaltenden Formalien	828
3. Sonderfälle	835
4. Rechte des Mieters	840
5. Folgen einer unwirksamen Mieterhöhungserklärung	840
V. Einmalige Mieterleistungen	841
1. Vorbemerkung	841
2. Übernahme der Kleinreparaturen und der Schönheitsreparaturen	841
3. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zum Bau der Wohnung	842
4. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zur Modernisierung der Wohnung	842
5. Übernahme von Finanzierungsbeiträgen durch den Nachmieter	842
6. Kautions	842

Inhaltsverzeichnis

7. Möblierungszuschlag, Übernahme von Arbeiten, Kauf von Gegenständen	843
8. Erstattungsanspruch des Mieters	843
9. Erstattungspflichtiger	844
VI. Betriebskosten	844
1. Umlagefähigkeit	844
2. Aufteilung	845
3. Jahresfrist	848
4. Erhöhung der Vorauszahlung	848
VII. Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel	848
1. Sozialer Wohnungsbau	848
2. Bei Wohnungsfürsorgemitteln	849
3. Sonstige öffentliche Förderung	849
4. Wohnungseigentum	850
VIII. Mieterhöhung zum Ende der öffentlichen Bindung	850
1. Anzuwendende Vorschriften	850
2. Zeitpunkt der Erhöhung	850
3. Kappungsgrenze und Fehlbelegungsabgabe	851
4. Auskunftsanspruch § 558 Abs. 4 BGB	852
5. Vereinbarung einer Staffelmiete	853
IX. Umwandlung in Wohnungseigentum	853
1. Verfahren	853
2. Vorkaufsrecht § 577 BGB (früher in § 2b WohnBindG geregelt)	854
3. Kündigungsschutz nach § 577 a BGB	855
X. Verstöße gegen die öffentliche Bindung	855
1. Allgemein	855
2. Mietpreisüberhöhung	856
3. Fehlbelegung, § 4 WohnBindG	856
4. Folgen des Verstoßes	857
 § 26 Mietsicherheiten	
I. Kaution	863
1. Neue Rechtslage	863
2. Muster einer Kautionsvereinbarung	864
3. Verpflichtung zur Kautionszahlung	864
4. Arten der Sicherheitsleistung	865
5. Höhe der Kaution	868
6. Fälligkeit und Einzelprobleme	870
II. Vermieterpfandrecht	877
1. Pfandrecht	878
2. Pfandgläubiger	878
3. Forderung	878
4. Pfandgegenstand	879
5. Erlöschen	880
6. Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	881
 10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses	
 § 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters	
I. Zahlungspflicht	883
1. Allgemeines	883
2. Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters	885
3. Übersicht: Zahlungspflicht bei Auszug	889
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	889
1. Vertragliche Nachmieterklausel	889

2. Stellung eines Nachmieters nach Treu und Glauben (§ 242 BGB)	890
3. Übersicht: Nachmieterstellung	894
§ 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung	
I. Allgemeine Grundlagen	896
1. Begriff und Arten der Kündigung	896
2. Erklärender	897
3. Erklärungsempfänger	899
4. Inhalt	900
5. Form der Kündigung:	905
6. Zugang einschließlich Nachweismöglichkeiten	905
II. Außerordentliche fristlose Kündigung	907
1. Fristlose Kündigung des Mieters	907
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	925
III. Ordentliche befristete Kündigung	955
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	955
2. Ordentlich befristete Kündigung des Vermieters	959
IV. Außerordentliche befristete Kündigung	993
1. Sonderkündigungsrechte des Mieters	993
2. Sonderkündigungsrechte des Vermieters	1005
§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	
I. Zeitmietvertrag	1008
1. Einführung	1008
2. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages	1009
3. Zeitmietvertrag	1016
4. Alt-Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz	1027
5. Vereinbarungen über den Kündigungsausschluss	1033
6. Befristung und AGB-Recht	1038
7. Zeitmietvertrag und Mieterhöhung	1040
8. Weiternutzung durch den Mieter	1043
9. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeitmietvertrag	1044
II. Vereinbartes Rücktrittsrecht/Auflösende Bedingung (§ 572 BGB)	1049
1. Allgemeines	1049
2. Rücktrittsrecht	1049
3. Auflösende Bedingung	1049
III. Mietaufhebungsvertrag	1050
1. Checkliste	1050
2. Allgemeines	1051
3. Rechtsanspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages	1053
4. Nachmieterproblem	1055
5. Inhalt eines Mietaufhebungsvertrages	1055
IV. Öffentlich-rechtliche Gründe	1056
§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB	
I. Einleitung	1058
II. Tatbestandliche Voraussetzungen	1058
1. Ablauf der Mietzeit	1058
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	1059
3. Widerspruchserklärung	1060
4. Widerspruchsfrist	1061
III. Rechtsfolgen	1061
IV. Abweichende Vereinbarung	1061
V. Darlegungs- und Beweislast	1062

Inhaltsverzeichnis

11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche

I. Fälle des beendeten Mietverhältnisses	1064
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1065
1. Räumung und Herausgabe	1065
2. Folgen bei verspäteter Herausgabe	1068
3. Durchführung von Schönheitsreparaturen	1069
4. Schadensersatz wegen Beschädigung/Verschlechterung oder vertragsgemäßer Gebrauch	1069
5. Rückbauverpflichtungen	1070
6. Vermieterpfandrecht	1071
III. Ansprüche des Vermieters gegen einen Untermieter oder Dritte	1071
1. Räumung und Herausgabe	1071
2. Nutzungsentgelt	1071
IV. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter	1072
1. Wegnahme von Einrichtungen	1072
2. Kautionsabrechnung	1072
3. Nutzungsrecht bei verspäteter Herausgabe	1072
4. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1073
5. Aufwendungsersatz	1073
V. Ansprüche des Mieters gegen einen Untermieter	1073
VI. Checklisten zur Abwicklung	1073

§ 32 Verjährung und Verwirkung

I. Verjährung	1076
1. Allgemeines und Begriff	1076
2. Miete	1076
3. Rückforderung überzahlter Kostenmiete	1076
4. Auskunftsanspruch: §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 NMV	1077
5. Mietpreisüberhöhung: § 5 WiStG	1077
6. Betriebskostenabrechnung	1077
7. Kautions	1080
8. Sonstige Ansprüche	1081
9. Das Eintreten Dritter in das Mietverhältnis	1090
10. Abweichende Vereinbarungen	1091
11. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung	1092
12. Verhältnis altes zu neuem Verjährungsrecht	1092
13. Fristenberechnung	1092
II. Verwirkung	1092
1. Begriff	1092
2. Zahlung der Miete	1093
3. Rückerstattung preisrechtswidriger Leistungen, § 8 WoBindG	1094
4. Rückerstattung wegen Mietpreisüberhöhung	1095
5. Räumungs- und Herausgabeanspruch	1095
6. Räumungstitel	1095
7. Außerordentliche Kündigungsbefugnis des Vermieters	1095
8. Kündigungsbefugnis des Mieters	1096
9. Mieterhöhung	1096
10. Betriebskosten, § 556 BGB	1097
11. Einzelfälle	1099
III. Übersicht: Verjährungsfristen	1099

12. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 33 Besondere Mietobjekte

I. Die vermietete Eigentumswohnung	1103
1. Konfliktsituation zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht	1103
2. Mietvertragsabschluss trotz Vermietungsbeschränkungen	1103
3. Betriebskostenumlage und -abrechnung	1105
4. Wohnungseigentumsrechtswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten ..	1108
5. Willensbildungen der Eigentümer über bauliche Veränderungen und die Duldungspflicht des Mieters	1112
6. Problem der Versorgungssperre	1114
7. Mängel im Gemeinschaftseigentum	1115
8. Anpassungsklauseln an wohnungseigentumsrechtliche Bindungen	1115
9. Der Umwandlungsfall	1116
II. Die Werkswohnung	1124
1. Die Werkmietwohnung (§ 576 BGB)	1124
2. Werkdienstverhältnis (§ 576b BGB)	1133
III. Die Genossenschaftswohnung	1136
1. Vorbemerkungen	1136
2. Grundlagen	1137
3. Nutzungsverhältnis	1138
4. Rechte und Pflichten des Mitgliedes	1142
5. Rechte und Pflichten der Genossenschaft	1148
6. Beendigung des Nutzungsverhältnisses	1149
7. Erbgang	1155

§ 34 Zweckentfremdung

I. Die formellen Voraussetzungen	1158
1. Inhalt des Art. 6 MVerbG	1158
2. Begriff des Wohnraums	1159
II. Die materiellen Tatbestände	1160
1. Umwandlung in Geschäftsraum	1160
2. Fremdenbeherbergung	1161
3. Dauerndes Leerstehen lassen	1161
4. Unbewohnbarmachen	1162
5. Abbruch von Wohnraum	1162
III. Erteilung und Versagung der Genehmigung	1162
1. Überwiegende öffentliche Interessen	1162
2. Überwiegende private Interessen	1162
IV. Bedingungen, Befristungen und Auflagen	1164
1. Befristung	1164
2. Bedingungen	1164
3. Auflagen, insbesondere Ausgleichszahlungen	1164
V. Rechtsbehelfe	1165
VI. Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis	1165
1. Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt durch Verwaltungsakt	1165
2. Aufhebung/Kündigung/Anfechtung des Mietvertrages	1165

§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht

I. Anwendungsbereich	1167
II. Wohnungsvermittler	1168
1. Anspruch auf Entgelt	1168
2. Mustertexte	1168
3. Ausschluss des Provisionsanspruches	1170

Inhaltsverzeichnis

III. Verflechtung	1171
1. Verwalter	1171
2. Verwaltungsaufgaben	1172
3. WEG-Verwalter	1172
4. Wirtschaftliche Beteiligung	1173
IV. Entgelt und Auslagen	1174
1. Erfolgsunabhängige Provisionen	1174
2. Provisionsteilung	1174
3. Provisionshöhe	1174
4. Monatsmiete	1174
5. Aufwendungen/Auslagen	1175
6. Weitere Dienste	1175
V. Vertragsstrafe	1175
1. Begrenzung	1175
2. Rückzahlung	1176
 § 36 Gewaltschutzgesetz	
I. Grundlagen	1177
II. Regelungsinhalte	1178
1. Allgemeine Eingriffsvoraussetzungen	1178
2. Spezielle Eingriffsvoraussetzungen bei § 2 GewSchG	1179
3. Regelungsmöglichkeiten und Regelungszweck des § 2 GewSchG	1181
4. Ausschluss des Anspruchs auf Wohnungszuweisung, § 2 Abs. 3 GewSchG	1182
5. Anspruch auf Nutzungsvergütung, § 2 Abs. 5 GewSchG	1183
6. Einfluss auf bestehende Mietverträge	1184
7. Weitere Auswirkungen der Verabschiedung des GewSchG	1184
III. Zuständigkeit, Verfahren und Vollstreckung	1185
1. Zuständigkeit	1185
2. Verfahren	1185
3. Geschäftswert	1187
4. Vollstreckung	1187
5. Titelverbrauch und Titelherausgabe	1188
6. Strafbarkeit gemäß § 4 GewSchG	1188
 § 37 Versicherungsrechtliche Fragen	
I. Versicherungen der Vermieters	1189
1. Wohngebäudeversicherung	1190
2. Gebäudehaftpflichtversicherung	1191
II. Hausratversicherung des Mieters	1192
1. Rechtsgrundlage	1192
2. Versicherte Sachen, § 1 VHB 92 und VHB 2000	1192
3. Versicherte Gefahren, § 3 VHB 92 und VHB 2000	1192
4. Versicherte Kosten, § 2 VHB 92 und VHB 2000	1193
5. Versicherungswert, § 18 VHB 92 und § 12 VHB 2000	1193
6. Nicht versicherte Schäden	1193
7. Klauseln	1193
III. Schutzbereich der Versicherungsverträge	1193
 13. Abschnitt. Verfahrensfragen	
 § 38 Erkenntnisverfahren	
I. Zuständigkeit	1195
1. Örtliche Zuständigkeit	1195
2. Sachliche Zuständigkeit	1195

II. Parteien des Mietprozesses	1196
1. Vertragspartner	1196
2. Dritte	1197
3. Bereits ausgezogene Vertragspartei	1197
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO	1197
IV. Klage auf künftige Räumung	1198
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	1199
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage	1200
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1200
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	1201
IX. Mieterhöhungsverlangen im Prozess	1201
1. Fristen des § 558b Abs. 2 BGB als Sachurteilsvoraussetzung	1201
2. Formen des nachgeholten Mieterhöhungsbegehrens	1202
3. Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB	1202
X. Der Urkundenprozess	1202
XI. Einstweilige Verfügung	1203
1. Räumung	1203
2. Besitzentzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1204

§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz

I. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen	1205
1. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	1205
2. Wegschaffung eines Haustieres	1206
3. Durchführung von Reinigungsarbeiten im Wechsel mit anderen Mietern	1206
4. Verpflichtung des Vermieters zur ausreichenden Beheizung der Mieträumlichkeiten	1206
5. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden	1207
II. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1207
1. Räumungstitel	1207
2. Durchführung	1207
3. Räumungskostenvorschuss	1210
III. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Wohnraum	1211
1. Allgemeines	1211
2. Zwangsversteigerung	1212
3. Zwangsverwaltung	1218
IV. Insolvenz im Wohnraummietverhältnis	1230
1. Allgemeines	1230
2. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Mieters	1230
3. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Vermieters	1231

§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung

I. Ausgangslage	1232
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1234
1. Aktuelle Entwicklung	1234
2. Begriff und Arten der außergerichtlichen Konfliktlösung	1237
III. Verhandeln	1238
IV. Schlichtung	1238
1. Obligatorische Schlichtung	1238
2. Freiwillige Schlichtung	1241

Inhaltsverzeichnis

V. Mediation	1242
1. Allgemeines	1242
2. Mediation im Mietrecht	1245
VI. Resümee	1248

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Allgemeines	1249
II. Checklisten	1250
1. Mandatsannahme	1250
2. Vertragsschluss	1250
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	1255
4. Mietpreisrecht	1259
5. Vertragsbeendigung	1264
6. Prozessuales	1269
7. Mandatsabschluss	1270

§ 42 Streitwerte und Kosten

I. Einleitung	1271
II. Streitwert im vorvertraglichen Verhältnis, vertraglichen Verhältnis, Beendigung des Vertragsverhältnisses, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, Prozessuales, in der Zwangsvollstreckung, in der Zwangsversteigerung	1271
III. Besondere Streitwerte im Gewerberaummietrecht	1271
1. Klage, mit der ein Geschäftsraummieter gegen seinen Vermieter Unterlassungsanspruch auf Konkurrenzverbot geltend macht	1271
2. Klage auf Erfüllung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Geschäftsraummietverhältnis	1272
IV. Kosten	1273

§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht

I. Allgemeines	1274
II. Form	1275
III. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1276
IV. Flächenberechnung	1276
V. Vertrags- bzw. Nutzungszweck	1277
VI. Umsatzsteuer	1277
VII. Mieterhöhung	1277
VIII. Nebenkosten	1278
IX. Mietsicherheiten	1279
X. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	1279
XI. Wartungspflichten	1280
XII. Betriebspflicht	1280
XIII. Konkurrenzschutz	1280
XIV. Versorgungssperre	1280
XV. Kündigung	1280

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 44 Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete

1. Zweck der Vermietung	1282
2. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften	1283

3. Öffentlich-rechtliche und andere Nutzungsbeschränkungen	1284
4. Abgrenzung zwischen einzelnen Vertragstypen	1287
§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten	
I. Allgemeines	1298
II. Anmietrecht	1299
1. Allgemeines	1299
2. Praktische Bedeutung	1300
3. Vertragsgestaltung und Muster	1301
III. Vormietrecht	1301
1. Allgemeines	1301
2. Begründung des Vormietrechts	1303
3. Ausübung des Vormietrechts	1304
4. Vertragsgestaltung	1307
IV. Mietvorvertrag	1307
1. Allgemeines	1307
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	1309
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	1311
4. Vertragsgestaltung und Muster	1315
V. Option	1316
1. Allgemeines	1316
2. Begründung des Optionsrechts	1317
3. Ausübung des Optionsrechts	1317
4. Vertragsgestaltung	1318
VI. Culpa in contrahendo	1318
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	1318
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	1320
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	1321
3. Abschnitt. Vertragsabschluss	
§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss	
I. Einführung	1326
II. Vertragsangebot	1326
III. Verhandlungsphase vs. Vertragsabschluss	1327
IV. Letter of Intent	1327
1. Regelungsbereich	1327
2. Rechtsfolgen	1328
V. Rahmenvertrag	1328
VI. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	1329
1. Persönlicher Geltungsbereich	1329
2. Sachliche und inhaltliche Parameter, Rechtsfolgen	1329
VII. Relevanz der Energieeinsparverordnung	1330
VIII. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	1330
§ 47 Formfragen	
I. Einleitung	1332
II. Gesetzliche Schriftform	1333
1. Anwendungsbereich	1333
2. Voraussetzungen	1334
3. Besonderheiten bei Änderungen oder Ergänzungen	1344
4. Folgen des Formmangels	1346
III. Gewillkürte Schriftform	1347
1. Voraussetzungen	1347
2. Umfang	1348
3. Folgen von Formverstößen	1348

Inhaltsverzeichnis

IV. Textform und elektronische Form	1348
1. Textform	1349
2. Elektronische Form	1350
3. Probleme des Zugangs und des Widerrufs bzw. der Anfechtung	1350
V. Ausschluss und Einschränkungen der Berufung auf Formmängel	1351
VI. Heilungsmöglichkeiten	1353
VII. Beweislast	1353

§ 48 Formularmietverträge und AGB-Recht

I. Einleitung	1357
II. Vertragsparteien	1360
1. Einzelhandelskaufmann	1360
2. oHG, KG	1360
3. Nichtrechtsfähiger Verein	1361
4. Personenmehrheit	1361
5. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts	1362
6. Partnerschaftsgesellschaft	1362
7. GmbH, AG, Genossenschaft	1363
8. (Mit-)Haftung des Abschlussvertreters	1363
9. Zustimmung zum Vermieterwechsel	1364
10. Gewerbliche Zwischenvermietung	1364
11. Eintrittsklausel bei einer vermietenden BGB-Gesellschaft	1364
12. Ersatzmieterklauseln	1365
III. Mietobjekt	1365
1. Zuweisung anderer Räume	1365
2. Änderung der Baupläne	1366
3. Nutzung des Mietobjekts für Werbezwecke	1366
IV. Abnahmepflicht	1367
V. Betriebspflicht	1367
VI. Mietzeit	1368
1. Langfristig formularmäßige Bindung, ggf. auch über sog. Verlängerungsklauseln	1368
2. Optionsrechte	1369
3. Mietbeginn	1369
4. Haftung des Vermieters für die nicht rechtzeitige Übergabe des Mietobjekts	1371
5. Befristung und vorformulierte Kündigungsregelungen	1371
VII. Miete	1372
1. Höhe/Umsatzmiete	1372
2. Umsatzsteuer	1372
3. Vorauszahlungsklauseln	1373
4. Rechtzeitigkeitsklauseln	1374
5. Abbuchungs- und Lastschriftverfahren	1374
6. Tilgungs-/Verrechnungsbestimmungen	1375
7. Aufrechnungsrechte	1375
8. Zurückbehaltungsrechte	1376
9. Befreiung von der Mietzahlungspflicht	1377
VIII. Änderung der Miete	1377
1. Mieterhöhungsvereinbarung im Einzelfall	1378
2. Staffelmietvereinbarung	1378
3. Mietanpassungsklauseln/Indexmiete	1378
IX. Nebenkosten	1380
1. Umlagevereinbarung	1380
2. Hinweis auf die BetrKV	1380

3. Mehrbelastungsklauseln/Umlage neuer Kosten	1382
4. Änderungsvorbehalte	1382
5. Abrechnung	1383
X. Mahnkosten/Pauschalierte Verzugszinsen/Vorfälligkeitsentschädigung/ Vertragsstrafe	1383
1. Mahnkosten	1383
2. Pauschalierte Verzugszinsen	1384
3. Vorfälligkeitsentschädigung	1384
4. Vertragsstrafe	1385
XI. Mietsicherheiten	1385
1. Barkaution	1385
2. Mietbürgschaft	1386
3. Sonstige Sicherheiten	1387
XII. Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters	1388
XIII. Nutzungszweck	1388
XIV. Zustandsbeschreibungen	1389
XV. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	1389
XVI. Instandhaltung und Instandsetzung	1389
XVII. Schönheitsreparaturen	1391
XVIII. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	1394
XIX. Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflichten	1395
XX. Versicherungspflicht	1396
XXI. Verkehrssicherungspflichten	1396
XXII. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters	1397
1. Gefährdungshaftung	1397
2. Schadensverursachung durch Dritte	1397
XXIII. Gebrauchsüberlassung an Dritte	1398
1. Anspruch auf Vermieterzustimmung	1398
2. Untermietzuschlag	1399
XXIV. Konkurrenzschutz	1399
XXV. Gewährleistung	1401
1. Minderung	1401
2. Schadensersatz	1402
3. Aufwendungsersatz	1404
4. Fristlose Kündigung	1404
5. Besonderheiten bei der Rechtsmängelhaftung	1404
XXVI. Beendigung des Mietverhältnisses	1404
1. Formalien	1404
2. Fristgerechte, ordentliche Kündigung	1405
3. Fristlose Kündigung	1405
4. Sonderkündigungsrechte	1407
5. Sonstige Beendigungsgründe	1407
XXVII. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	1407
1. Rückgabe der Mietsache	1407
2. Zurückgelassene Sachen des Mieters	1408
3. Verspätete Rückgabe des Mietobjektes	1408
4. Mieteransprüche	1408
5. Verjährung nach § 548 BGB	1409
6. Betriebsübergang	1409
XXVIII. Rechtsgeschäftliche Regelungen	1410
1. Vollmachtsklauseln	1410
2. Schriftformklauseln	1410
3. Vollständigkeitsklauseln	1411
4. Salvatorische Klauseln	1411
5. Kostentragungsklauseln	1412

Inhaltsverzeichnis

6. Rechtswahlklauseln	1412
7. Schiedsklauseln und Schiedsgutachterklauseln	1412
XXIX. Schlussbestimmungen	1413
1. Erfüllungsort	1413
2. Gerichtsstandsvereinbarungen	1413
 4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel	
I. Grundsätzliches	1414
II. Mietvertragsparteien	1415
1. Natürliche Personen	1415
2. Personenmehrheiten/Gesellschaften	1416
3. Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB)	1420
4. Juristische Personen	1421
5. Besondere Parteikonstellationen	1422
III. Parteiwechsel	1424
1. Wechsel des Mieters	1424
2. Wechsel des Vermieters	1427
 § 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte	
I. Nach dem Vertragszweck gestattete Untervermietung	1431
II. Sonderformen der Gebrauchsüberlassung/personelle und Rechtsformänderungen auf Seiten des Mieters	1432
1. Aufnahme eines Dritten in den Betrieb des Mieters	1432
2. Änderung der Rechtspersönlichkeit des Mieters	1432
3. Wechsel von Gesellschaftern oder Geschäftsführern	1432
4. Veräußerung des Einzelhandelsunternehmens	1433
5. Gebrauchsüberlassung an eine personenidentische juristische Person	1433
6. Briefkastenfirmen, Treuhandschaften	1434
III. Erlaubnis des Vermieters	1435
1. Zustimmungsverlangen des Mieters	1435
2. Auskunftspflicht des Mieters bei Untervermietungswunsch	1435
3. Inhalt der Erlaubnis	1436
4. Wichtiger Grund in der Person des Dritten	1436
IV. Gewerbliche Zwischenvermietung	1437
1. Interessenlage	1437
2. Voraussetzungen	1437
3. Rechtsfolgen	1438
4. Wechsel des Zwischenvermieters	1439
5. Gewährleistung	1440
V. Vertragsgestaltung	1440
 5. Abschnitt. Mietobjekt	
§ 51 Mietsache	
I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	1443
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	1443
1. Vertraglicher Vorbehalt	1443
2. Bauliche Veränderungen	1444
 § 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache	
I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	1446
1. Mietobjekt	1446
2. Betriebspflicht	1447

3. Besitzschutzansprüche	1448
4. Rechtsfolgen	1448
II. Veräußerung der Mietsache	1448
1. Einführung	1448
2. Anwendungsbereich	1448
3. Folgen	1449
4. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	1450

6. Abschnitt. Mietzeit

§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer

I. Vertragslaufzeit	1453
1. Feste Laufzeit	1453
2. Verlängerung um bestimmte Zeiträume	1453
3. Verlängerung auf unbestimmte Zeit	1454
4. Kündigungs-/Widerspruchsklausel	1454
II. Option	1454
1. Vertragliche Regelung	1454
2. Schriftform	1455
3. Rechtsfolge	1455

7. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Überblick	1457
II. Mietzweck	1458
1. Vereinbarungen zum Mietzweck	1458
2. Nutzungsänderung	1460
3. Vorgetäuschter Zweck	1463
4. Rechtliche Unmöglichkeit der vertraglichen Nutzung	1463
III. Haftungsbegrenzungen zugunsten des Vermieters	1464
1. Individualvertragliche Vereinbarung	1465
2. Formularvertragliche Vereinbarung	1465
IV. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters (Sphärenhaftung und Versicherbarkeit)	1466
V. Haftung für Erfüllungsgehilfen	1467
VI. Ausgewählte Regelungsbereiche zum vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelnen	1468
1. Abstellplatz und Zugang	1468
2. Briefkasten und Firmenschilder	1468
3. Werbe-/Reklameeinrichtungen/Wandflächen	1469
4. Aufzüge	1471
5. Statik/bauliche Voraussetzungen	1472
6. Rauchverbot	1472
7. Erweiterung des Geschäfts/Sortiments	1473
8. Genehmigungen/öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Mietgebrauchs	1473
9. Ungeziefer	1475
10. Rohrleitungen	1475
VII. Mieterpflicht zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, §§ 555a Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB	1476
1. Einleitung	1476
2. Zu duldende Maßnahmen	1476
3. Informationspflicht des Vermieters	1476
4. Umfang der Duldungspflicht	1476

Inhaltsverzeichnis

5. Mitwirkungspflicht des Mieters	1477
6. Kompensation, Mietminderung, Kündigungsrecht	1478
7. Prozessuale Durchsetzung	1479
VIII. Obhutspflichten	1479
1. Überblick	1479
2. Schließanlage	1480
3. Hygiene, schlechte Wetterbedingungen	1480
IX. Verkehrssicherungspflichten	1481
1. Begrifflichkeit und Umfang	1481
2. Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers	1482
3. Eigene Verkehrssicherungspflicht des Mieters	1482
4. Einzelfälle	1483
5. Übertragung auf den Mieter	1484
6. Übertragung auf einen Dritten	1484
7. Erfüllungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter	1485
8. Folgen bei Verletzung der Verkehrssicherungspflichten	1485
9. Kontaminierungen	1486
10. Brandschutz	1487
X. Besichtigungsrecht	1489
1. Vertraglich vereinbart	1489
2. Als gesetzliche Nebenpflicht	1489
3. Unwirksame formularvertragliche Vereinbarungen	1490
4. Prozessuale Durchsetzung	1490
XI. Hausordnung	1490
XII. Beweislast	1491
1. Vereinbarungen bezüglich der Beweislast	1491
2. Beweislast gem. § 538 BGB und dessen Erleichterung	1492
3. Beweislast beim Schadensersatzanspruch gem. § 280 BGB (Sphärentheorie)	1492
§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht	
I. Konkurrenzschutz	1494
1. Überblick	1494
2. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1495
3. Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz	1508
4. Vertraglicher Ausschluss des Konkurrenzschutzes	1510
5. Vertragliches Wettbewerbsverbot zugunsten wichtiger Mieter	1513
6. Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	1513
7. Veräußerung – Nachwirkung der Konkurrenzschutzklausel	1513
8. Kartellrechtliche Beschränkungen des vertraglichen Konkurrenzschutzes – Schilderträger und Einkaufszentrum	1514
9. Radiusklausel Factory Outlet Center (FOC)	1514
10. Ausgewählte Einzelfälle aus typischerweise problematischen Bereichen	1515
11. Ansprüche des Mieters bei Konkurrenzschutzverletzung durch den Vermieter	1517
12. Prozessuale Möglichkeiten des Mieters	1519
II. Betriebspflicht	1529
1. Einleitung	1529
2. Definition	1529
3. Vereinbarung	1530
4. Streitpunkt Öffnungszeiten	1531
5. Anpassen der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage	1534
6. Ansprüche des Vermieters bei Verstoß gegen Betriebspflicht	1535
7. Prozessuales/Einstweilige Verfügung	1535

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 56 Haftung

I. Mieterhaftung	1538
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	1538
2. Haftung während des Mietgebrauchs	1541
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	1547
4. Haftung des Mieters für Dritte	1549
II. Vermieterhaftung	1550
1. Gebrauchsüberlassung	1550
2. Gebrauchsgewährung	1553
3. Leistungsstörungen	1557
4. Haftungsausschlüsse	1561

§ 57 Gewährleistung

I. Sachmängelhaftung	1562
1. Mangel	1562
2. Folgen	1563
II. Rechtsmängel	1567
1. Rechte Dritter	1567
2. Folgen	1568
III. Gewährleistungsausschlüsse	1569
1. Gesetzliche Ausschlüsse	1569
2. Vertragliche Ausschlüsse	1570
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	1572

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung

I. Instandhaltung und Instandsetzung	1574
1. Grundsatz	1574
2. Begriff	1575
3. Übertragung auf den Mieter	1576
4. Folgen unwirksamer Formulklauseln	1579
5. Formulierungsvorschlag	1579
II. Schönheitsreparaturen	1580
1. Begriff	1580
2. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	1582
III. Kleinreparaturen, Wartung	1589
1. Kleinreparaturen	1589
2. Wartung	1589

§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten

I. Norm, Zweck/Anwendungsbereich	1590
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	1590
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	1591
IV. Mieterrecht aufgrund einer Modernisierung sowie in Kapitel 20	1591
V. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	1591
VI. Besonderheit	1591
VII. Mietermodernisierung	1592
VIII. Anspruch auf Durchführung und daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	1592

Inhaltsverzeichnis

IX. Aus-, Um- und Anbauten	1592
X. Abweichende Vereinbarung	1592

10. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer

I. Mietwucher	1593
1. Einleitung	1593
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	1593
3. Rechtsfolgen	1597
II. Miete und Umsatzsteuer	1597
1. Die Umsatzsteuerbefreiung der Miete	1597
2. Ausnahmen von der Umsatzsteuerbefreiung	1597

§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete

I. Einleitung	1603
II. Preisgleitklausel/Indexmiete	1605
1. Allgemeines	1605
2. Preisklauselgesetz	1605
3. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit Schwellenwert	1607
4. Schriftformerfordernis und Preisgleitklausel	1608
5. Geltungserhaltende Reduktion einer verbotenen Preisgleitklausel	1609
6. Wegfall alter Indizes/Berechnungshilfen auf destatis.de	1610
7. Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs	1611
III. Leistungsvorbehaltsklausel	1611
1. Allgemeines	1611
2. Klauselmöglichkeiten	1612
3. Maßstab für die Veränderung	1613
4. Keine Einigung der Parteien	1614
5. Muster einer einseitigen Leistungsvorbehaltsklausel mit Erhöhungsmaßstab	1614
6. Aktuelle BGH Rechtsprechung	1614
IV. Staffelmiete	1615
1. Allgemeines	1615
2. Staffelhöhe	1615
3. Muster Staffelmietklausel	1616
V. Umsatz- und Gewinnklauseln	1616
1. Erläuterungen	1616
2. Muster Umsatzklausel	1617
VI. Spannungsklausel	1618
VII. Kostenelementeklausel	1618
VIII. Salvatorische Klausel zur Wertsicherung	1619
IX. Änderung der Betriebskostenvorauszahlungsbeträge	1619
X. Änderung der Mehrwertsteuer	1619
XI. Stillschweigende Mieterhöhung	1620
XII. Mietanpassung aufgrund § 313 BGB	1620
1. Kein kalkulierbarer Rettungsanker für den Vermieter	1620
2. Kein Rettungsanker für den Mieter	1620
3. Miethöhe nach Anpassung, § 313 Abs. 1 BGB	1621
XIII. Grenzen der Mieterhöhung	1622

§ 62 Betriebs- und Nebenkosten, ihre Abrechnung und Anpassung

I. Vereinbarungen über Nebenkosten im Gewerbemietrecht	1623
1. Der Katalog des § 556 Abs. 1 BGB	1623
2. Weitere in der BetrKV nicht geregelte Betriebskosten	1624

3. Schriftformerfordernis	1626
4. Verteilerschlüssel und Flächenberechnung	1627
5. Fehler bei der Mietflächenberechnung	1628
6. Umsatzsteuer	1629
7. Gebot der Wirtschaftlichkeit	1630
8. Vorauszahlungen	1631
9. Pauschalen	1632
10. Heizkosten	1632
II. Abrechnung über die Betriebskosten für Gewerberäume	1633
1. Allgemeine Grundsätze	1633
2. Abrechnungsfrist	1633
3. Abrechnungsreife	1634
4. Form der Abrechnung	1634
5. Inhalt der Abrechnung	1634
6. Korrektur der Abrechnung	1635
7. Kontrollrechte des Mieters	1636
III. Anpassung von Betriebskosten	1637
§ 63 Mietsicherheiten	
I. Kaution	1639
1. Unterschiede zur Kaution im Wohnraummietrecht	1639
2. Checkliste	1640
3. Muster einer Kautionsvereinbarung	1640
4. Verpflichtung zur Kautionszahlung	1640
5. Arten der Sicherheitsleistungen	1641
6. Höhe der Kaution	1642
7. Fälligkeit und Einzelfragen	1643
II. Vermieterpfandrecht	1645
1. Umfang	1645
2. Untergang des Pfandrechts	1645
3. Verwertung	1646
4. Absonderung	1646
III. Anhang: Sicherheiten für Mieter	1646
11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters	
I. Zahlungspflicht	1648
1. Allgemeines	1648
2. Gebrauchsrisiko des Mieters	1648
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	1649
1. Vertraglich und aus Treu und Glauben	1649
2. Notwendigkeit einer Vereinbarung	1649
3. „Echte“ und „unechte“ Klauseln	1649
4. Klausel mit beschränkter Wirkung	1649
5. Nachmietervereinbarungen aus Sicht des Vermieters	1650
6. Klauselvorschläge für Nachmietervereinbarungen	1650
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung	
I. Allgemeine Grundlagen	1651
1. Vorbemerkung	1651
2. Kündigungsfristen	1652
3. Form der Kündigung	1652
II. Außerordentliche fristlose Kündigung	1653
1. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	1653
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	1663

Inhaltsverzeichnis

III. Befristete Kündigung des Mieters	1673
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	1673
2. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters	1674
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	
I. Grundsätzliches	1677
II. Aufhebungsvertrag	1677
III. Erlöschen einer juristischen Person	1678
IV. Unmöglichkeit	1678
 12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche	
I. Einleitung	1679
II. Mieterinvestitionen	1679
1. Bereicherungsanspruch	1679
2. Anspruchsgegner	1679
III. Umzugshinweise	1680
§ 68 Verjährung und Verwirkung	
I. Verjährung	1681
II. Verwirkung	1681
1. Kündigungsbefugnis des Vermieters	1681
2. Betriebskostenabrechnung	1682
3. Minderung des Mietzinses	1682
4. Nachforderung bei Wertsicherungsklauseln	1682
 13. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 69 Besondere Mietobjekte – Großobjekte, Gaststätten und Arztpraxen	
I. Vermietung in Großobjekten	1684
1. Mietobjekt in einem Einkaufszentrum	1684
2. Mietobjekt in einem Bürohaus (Großobjekt)	1713
II. Andere Gewerbeobjekte	1721
1. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel)	1721
2. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel) als Mischvertrag	1737
3. Mietvertrag über eine Arztpraxis	1740
§ 70 Maklerrechtliche Probleme	
I. Einführung	1751
1. Richterrecht	1751
2. Provisionsanspruch	1752
II. Maklervertrag	1752
1. Angebot und Annahme	1752
2. Form	1752
3. Prozessuale Hinweise	1757
4. Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag	1758
5. Ende des Maklervertrages	1759
III. Maklertätigkeit	1760
1. Nachweis	1760
2. Vermittlung	1761
IV. Hauptvertrag	1761
1. Wirksamer Hauptvertrag	1761
2. Problemfälle	1762

3. Identität	1764
4. Kongruenz	1764
V. Kausalität	1765
1. Infolge	1765
2. Mitursächlichkeit	1765
3. Unterbrechung der Kausalität	1766
VI. Provision	1767
1. Wucher	1767
2. Sittenwidrigkeit	1767
3. Übliche Provision	1768
4. Doppelprovision	1768
5. Abwälzung	1768
VII. Einreden/Einwendungen	1770
1. Verwirkung des Lohnanspruchs	1771
2. Reservierungsvereinbarung	1772
3. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1773
4. Verflechtung	1774
VIII. Sonstige Ansprüche	1775
1. Aufwendungsersatz	1775
2. Erfolgsunabhängige Provision	1776

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 71 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummiete

I. Örtliche Zuständigkeit	1777
II. Sachliche Zuständigkeit	1777
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO	1778
IV. Klage auf künftige Räumung	1779
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	1779
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage	1780
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1781
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	1782
IX. Der Urkundenprozess	1782
X. Einstweilige Verfügung	1783
1. Räumung	1783
2. Besiztzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1783

§ 72 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung

I. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1785
1. Räumungstitel	1785
2. Durchführung	1785
II. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Gewerberaum	1788
1. Allgemeines	1788
2. Gewerbliche Grundstücksnutzung	1788

§ 73 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis

I. Allgemeines	1790
1. Grundlagen und Beteiligte des Insolvenzverfahrens	1791
2. Rechtsstreite	1792
II. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	1794
1. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen vor der Insolvenz	1794
2. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	1794
3. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	1794
4. Nicht betroffene Vollstreckungsmaßnahmen	1795

Inhaltsverzeichnis

5. Besonderheiten der dinglichen Vollstreckung	1795
6. Besondere Vollstreckungsverbote im eröffneten Verfahren	1795
III. Fortbestand der Miet- und Pachtverhältnisse	1795
IV. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters	1796
1. Kündigung wegen Zahlungsverzugs	1796
2. Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse	1797
3. Insolvenzeröffnung vor Überlassung der Mietsache	1797
4. Insolvenzeröffnung nach Überlassung der Mietsache	1798
5. Austauschverhältnis	1800
V. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Vermieters	1801
1. Erfüllungsanspruch	1801
2. Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht	1802
3. Voraussetzungen über die Miete	1802
4. Veräußerung des Mietobjekts	1803

§ 74 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren

I. Ausgangslage	1804
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1805
1. Überblick	1805
2. Aktuelle Entwicklung bei der Mediation	1806
III. Schiedsverfahren	1807
1. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	1807
2. Schiedsgerichtliches Verfahren	1808
3. Schiedsgutachten	1808
4. Konsequenzen für das gerichtliche Verfahren	1809
IV. Mediation	1810
1. Allgemeines	1810
2. Mediation im Gewerberaummietrecht	1812
VI. Resümee	1814

Teil C. Pacht

§ 75 Unterschiede zum Mietrecht

I. Die Vertragselemente des Pachtvertrags	1815
1. Gegenstand des Pachtvertrags	1816
2. Wesentliche Merkmale der Fruchtziehung	1816
3. Leistungen des Verpächters zur Ermöglichung der Fruchtziehung	1818
4. Die speziellen gesetzlichen Pachtvorschriften	1819
5. Schriftform	1820
II. Pachtrechtliche Vertragstypen	1820
1. Durchlässigkeit zwischen Miet- und Pachtrecht	1820
2. Mischverträge	1820
3. Die den Hauptpachtvertrag vorbereitenden Verträge	1821
III. Voraussetzungen und Grenzen pachtvertraglicher Nutzungsüberlassung	1822
1. Zulassungserfordernisse und gesetzliche Nutzungshindernisse	1822
2. Öffentlich-rechtliche Auflagen, Gebote und Verbote	1822

§ 76 Überlassung von Inventar

1. Inventar als pachtvertragliches Merkmal der Fruchtziehung	1824
2. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften zum Inventar	1825
3. Veräußerung von Inventar durch den Pächter	1827
4. Übernahme und Rückgabe des Inventars	1828
5. Inventarkauf	1830
6. Inventarleasing	1831

§ 77 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht

I. Landpacht	1833
1. Rechtsgrundlagen	1833
2. Vertragsschluss und Form	1833
3. Genehmigungspflicht nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG)	1835
4. Vertragsinhalt	1837
5. Änderung von Landpachtverträgen	1842
6. Leistungsstörungen	1844
7. Flächenabweichungen	1851
8. Verpächterpfandrecht	1851
9. Beendigung von Landpachtverträgen	1851
10. Fortsetzung des Pachtverhältnisses	1859
11. Rückgabe der Pachtsache	1863
II. Jagdpacht	1865
1. Gesetzliche Grundlage und Inhalt des Jagdpachtrechts	1865
2. Beteiligte am Jagdpachtvertrag	1866
3. Form des Jagdpachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	1868
4. Inhalt des Jagdpachtvertrages	1869
5. Leistungsstörungen	1883
6. Beendigung des Pachtverhältnisses	1885
III. Fischereipacht	1887
1. Gesetzliche Grundlagen und Inhalt des Fischereipachtvertrages	1887
2. Beteiligte des Fischereipachtvertrages	1889
3. Form des Fischereipachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	1890
4. Inhalt des Fischereipachtvertrages	1891
5. Beendigung des Pachtverhältnisses	1894

§ 78 Unternehmenspacht

I. Erscheinungsformen	1895
1. Unternehmens- oder Betriebspacht	1895
2. Teilbetriebspacht	1895
3. Franchising	1895
II. Hauptpflichten	1896
1. Hauptpflichten des Unternehmenspächters	1896
2. Hauptpflichten des Verpächters	1897
III. Laufzeit, Kündigung	1897
IV. Arbeitnehmerschutz, § 613a BGB	1897

Teil D. Leasing

§ 79 Immobilienleasing

I. Einleitung	1899
II. Steuerrechtliche Beurteilung des Immobilienleasings	1900
1. Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	1900
2. Vollamortisationserlass vom 21.3.1972	1901
3. Teilamortisationserlass vom 23.12.1991	1901
4. Spezialleasing	1902
III. Gestaltungsformen beim Immobilienleasing	1903
1. Leistungsumfang	1903
2. Amortisationsmodelle	1904
IV. Verträge im Zusammenhang mit dem Immobilienleasingvertrag	1905
1. Bauvertrag	1905

Inhaltsverzeichnis

2. Optionsrechte	1906
3. Objektgesellschaft	1906
V. Zivilrechtliche Beurteilung des Immobilienleasingvertrages	1907
1. Inhalt des Immobilienleasingvertrages	1907
2. Form des Immobilienleasingvertrages	1911
Sachverzeichnis	1913