

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXVII

I. Teil. Die allgemeine AGB-Kontrolle nach den §§ 305 ff. BGB

A. Einleitung	1
B. Funktion von AGB/Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB	1
C. Begriff der AGB	2
D. Abgrenzung zur Individualvereinbarung (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB)	15
E. Vorrang von Individualabreden (§ 305 b BGB)	24
F. Einbeziehung in den Geschäftsraummietvertrag	32
G. Auslegung von AGB	44
H. Die Inhaltskontrolle gem. §§ 307–309 BGB	61
I. Das Transparenzgebot	98
J. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit oder Nichteinbeziehung von AGB-Klauseln (§ 306 BGB)	108
K. Änderung von AGB nach Vertragsschluss	121
L. Anwendung der §§ 305ff. BGB auf Altverträge	122
M. Prüfungsschema für die Wirksamkeitskontrolle von AGB	123

II. Teil. Einzelne Regelungsbereiche in der Gewerberaummiete

A. Einleitung	125
B. Einzelne Regelungsbereiche	125
Sachregister	253

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXVII

I. Teil. Die allgemeine AGB-Kontrolle nach den §§ 305 ff. BGB

A. Einleitung	1
B. Funktion von AGB/Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB	1
C. Begriff der AGB	2
I. Das Merkmal „Vertragsbedingungen“	3
II. Das Merkmal „vorformuliert“	3
III. Das Merkmal „für eine Vielzahl von Verträgen“	5
IV. Das Merkmal „stellt“	6
V. Ergänzungs- oder ausfüllungsbedürftige Leerstellen	10
VI. Form, Umfang, Schriftart	11
VII. Beweislast für das Vorliegen von AGB	11
1. Grundsatz	11
2. Beweiserleichterungen	12
D. Abgrenzung zur Individualvereinbarung (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB)	15
I. Funktion der Norm	15
II. Aushandeln im Sinne des § 305 Abs. 1 S. 3 BGB	16
1. Allgemeines	16
2. Begriff des „Aushandelns“/Abgrenzung zum „Verhandeln“	17
3. Geringere Anforderungen an das Aushandeln im unternehmerischen Verkehr?	21
III. Beweislast	22
E. Vorrang von Individualabreden (§ 305 b BGB)	24
I. Funktionelles Rangverhältnis zwischen Individualabrede und AGB	24
II. Abgrenzung zu § 305 Abs. 1 S. 3 BGB	25
III. Voraussetzungen des Vorrangs	25
1. Vorliegen einer Individualabrede	26
2. Regelungswiderspruch	27
IV. Schriftformklauseln	27
1. Sog. einfache Schriftformklauseln	27
2. Sog. „qualifizierte“ oder „doppelte“ Schriftform- klauseln	29
V. Späterer Wegfall der Individualvereinbarung	30
VI. Beweislast	31

F. Einbeziehung in den Geschäftsraummietvertrag	32
I. Voraussetzungen	32
II. Lesbarkeit	34
III. Beweislast	34
IV. Einbeziehung mehrerer Klauselwerke	34
V. Ausgenommen: Überraschende Klauseln im Sinne des § 305c Abs. 1 BGB	34
1. Allgemeines	34
2. Verhältnis zur Inhaltskontrolle nach § 307 BGB	35
3. Überraschender Charakter der Klausel	36
a) Begriff	36
b) Inhalt der Klausel ungewöhnlich	36
aa) Objektiv ungewöhnliche Klausel	37
bb) Ungewöhnlichkeit aufgrund subjektiv-einzel-fallbezogener Umstände	39
cc) Äußerer Zuschnitt des Vertrages überraschend	41
4. Rechtsfolge/Beweislast	44
G. Auslegung von AGB	44
I. Vorprüfung: Übereinstimmender Wille der Parteien?	44
II. Art und Weise der Auslegung	47
1. Grundsatz der objektiven Auslegung	47
2. Auslegungsmittel	48
3. Auslegung von (unbestimmten) Rechtsbegriffen in AGB	49
4. Ergänzende Vertragsauslegung	51
a) Vertragslücke beruht nicht auf Einbeziehungs- und Inhaltskontrollschränken der §§ 305 ff. BGB	51
b) Vertragslücke beruht auf Wegfall einzelner Klauseln wegen Verstoßes gegen §§ 305 ff. BGB	52
aa) Grundsatz	52
bb) Bestehen unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten	53
(1) Erste Ansicht	53
(2) Zweite Ansicht	53
(3) Stellungnahme	54
cc) Beweislast	55
III. Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB	55
1. Allgemeines	55
2. Keine Anwendung bei Gesetzeswiederholung oder Zweifeln über die inhaltliche Angemessenheit einer Klausel	56
3. Abgrenzung zum Transparenzgebot	56
4. Erfordernis der Mehrdeutigkeit	57
a) Vorliegen einer objektiv mehrdeutigen Klausel	57
b) Erster Schritt: „Kundenfeindlichste Auslegung“	58
c) Ggf. zweiter Schritt: „Kundenfreundlichste Auslegung“	59
5. Sich widersprechende AGB-Klauseln	59
6. Beweislast	60
IV. Das sog. „Restriktionsprinzip“	60

H. Die Inhaltskontrolle gem. §§ 307–309 BGB	61
I. Einführung	61
1. Überblick	61
2. Sonderproblem: Maßstab der Inhaltskontrolle bei der Prüfung von Mieter-AGB	62
II. Vorrang der Auslegung	63
III. Indizwirkung der §§ 308, 309 BGB im unternehmerischen Verkehr	63
1. Begriff des Unternehmers	63
2. Meinungsstand zur Indizwirkung	64
a) BGH	64
b) Literatur	65
aa) Befürwortung der Indizwirkung	65
bb) Ablehnung der Indizwirkung	66
c) Stellungnahme	67
IV. Gleichstellung von Gewerberaum- und Wohnraummietern außerhalb der §§ 308, 309 BGB?	67
1. Rechtsprechung des XII. Zivilsenats des BGH	67
2. Literatur uneinheitlich	68
3. Stellungnahme	69
V. Verhältnis des § 307 BGB zu anderen Unwirksamkeitsgründen	71
1. § 134 BGB (Verbotsgesetz)	71
2. § 138 BGB (Sittenwidrigkeit)	71
3. § 242 BGB (Treu und Glauben)	73
4. §§ 119, 123 BGB (Anfechtung)	74
5. § 8 PrKIG	75
VI. Schranke des § 307 Abs. 3 BGB	75
1. Grundsatz	75
2. Deklaratorische Klauseln	76
3. Leistungsbeschreibungen	77
4. Preisvereinbarungen	78
VII. Regelbeispiele des § 307 Abs. 2 BGB	78
1. Allgemeines	78
2. Tatsächliche Vermutung der unangemessenen Benachteiligung	79
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen (Nr. 1)	82
a) Das Merkmal „gesetzliche Regelung“	83
b) Das Merkmal „Wesentliche Grundgedanken“	84
c) Das Merkmal „abgewichen“	86
d) Das Merkmal „nicht zu vereinbaren“	86
4. Vertragsgefährdende Einschränkung von Rechten und Pflichten (Nr. 2)	89
a) Bedeutung des Regelbeispiels	89
b) Das Merkmal „wesentliche Rechte oder Pflichten aus der Natur des Vertrages“	90
c) Das Merkmal „eingeschränkt“	91
d) Das Merkmal „Gefährdung des Vertragszwecks“ ..	91
VIII. Generalklausel des § 307 Abs. 1 S. 1 BGB	93
1. Benachteiligung von nicht unerheblichem Gewicht	93
2. Unangemessenheit der Benachteiligung	94

a) Interessenabwägung	94
b) Abwägungskriterien	95
aa) Risikoverteilung	95
bb) Verkehrssitte und Handelsbräuche	95
cc) Preisargument	96
dd) Summierungseffekt/Kompensation	96
3. Beweislast	98
I. Das Transparenzgebot	98
I. Einführung	98
1. Allgemeines	98
2. Generelle Anforderungen	99
3. Maßstab	100
4. Grenzen	101
5. Beseitigung der Intransparenz durch individuelle Aufklärung	101
II. Anforderungen an die äußere Gestaltung des Klauselwerks	102
III. Inhaltliche Anforderungen (Einzelgebote)	102
1. Verständlichkeitsgebot	103
2. Bestimmtheitsgebot	103
3. Täuschungsverbot	105
IV. Sonderproblem: Preisnebenabreden und Preis-anpassungsklauseln	106
J. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit oder Nichteinbeziehung von AGB-Klauseln (§ 306 BGB)	108
I. § 306 BGB als lex specialis bei Unwirksamkeit von AGB-Klauseln	108
II. Grundsätzliche Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen (§ 306 Abs. 1 BGB)	108
III. Schließung der Vertragslücke durch dispositives Gesetzesrecht (§ 306 Abs. 2 BGB)	109
IV. Ersetzungsklauseln	110
V. Salvatorische Klauseln	111
VI. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	112
1. Grundsatz	112
2. Ausnahme („blue pencil Test“)	113
VII. Gesamtnichtigkeit des Vertrages nach § 306 Abs. 3 BGB ..	116
VIII. Vertrauensschutz bei geänderter Rechtsprechung?	116
IX. Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche der Verwendergegenseite bei Einbeziehung unwirksamer AGB	118
1. Schadensersatzpflicht nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB	118
a) Klausel bereits im Zeitpunkt ihrer Einbeziehung als unwirksam bekannt	118
b) Klausel erst nach ihrer Einbeziehung für unwirksam erklärt	120
2. Bereicherungsanspruch	121

K. Änderung von AGB nach Vertragsschluss	121
L. Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf Altverträge	122
M. Prüfungsschema für die Wirksamkeitskontrolle von AGB	123
 II. Teil. Einzelne Regelungsbereiche in der Gewerberäummiete	
A. Einleitung	125
B. Einzelne Regelungsbereiche	125
I. Abtretungsverbote	125
II. Aufrechnungseinschränkungen	125
1. Einführung	125
2. Aktuelle Rechtsprechung des BGH	126
3. Fortgeltung der Grundsätze der älteren BGH – Rechtsprechung?	127
4. Aktuelle Urteile der Instanzgerichtsrechtsprechung...	128
5. Ankündigungsklauseln	128
6. Höhenbegrenzung der Aufrechnung pro Monat	129
7. Ausschluss der Aufrechnung gegen Betriebskostenforderungen	129
8. Ausschluss bei Verzug des Mieters	129
9. Nutzungsschädigung	130
III. Aufwendungsersatz	130
IV. Bedingungen	130
1. Einführung	130
2. Auflösende Bedingungen	131
3. Aufschiebende Bedingungen	131
V. Beheizung der Mietsache	132
VI. Behördliche Erlaubnisse/Genehmigungen	132
1. Einführung	132
2. Einzelne Klauseln	133
VII. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	133
VIII. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	134
IX. Betriebskosten	135
1. Einführung/Kostentragung nach der gesetzlichen Regelung	135
2. Ankreuzvarianten	135
3. Vorauszahlung oder Pauschale	135
4. Generelle Umlagevereinbarungen/Transparenzgebot	136
a) Einzelne Klauseln	136
b) Transparenzgebot	137
aa) strikte Anwendung des Transparenzgebots	137
bb) Inbezugnahme der BetrKV bzw. der ehemaligen Anlage 2 zu § 27 II. BVO	138
5. Einzelne Umlagepositionen	138
a) Centermanagement	138
b) Fassadenreinigung	139
c) Grundbesitzabgaben	139
d) Grundsteuer	139
e) Hausmeister/Betriebsabteilung	140

f) Instandhaltungsrücklage	140
g) Nach Vertragsschluss erstmalig anfallende Positionen/ Mehrbelastungsklauseln	140
h) Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)	141
i) Versicherungen	142
aa) Grundsatz	142
bb) Umlagefähigkeit einzelner Versicherungsarten in AGB	142
(1) Erdbeben und Vulkanausbruch	142
(2) Mietausfallversicherung	143
(3) Rechtsschutzversicherung	143
(4) Sonderrisikoversicherungen	143
(5) Terrorversicherungen	143
j) Überwachungsanlagen	143
k) Verwaltungskosten	143
l) Zwischenablesekosten	145
6. Betriebskostenvorauszahlungen/Erhöhung / Anpassung	145
7. Betriebskostenabrechnung	146
a) Abrechnungsfrist	146
b) Genehmigungsfiktionsklauseln	146
c) Nachforderungsausschlussklauseln	147
d) Leerstandsklauseln	148
e) Klauseln zur Änderung der Umlagemaßstäbe	148
f) Belegkopien	149
X. Betriebspflicht	149
1. Einführung	149
2. Festlegung des zeitlichen Umfangs	150
a) „offene Klauseln“	150
b) Anknüpfung an die gesetzlichen Bestimmungen	150
c) Anknüpfung an die jeweils geltenden gesetzlichen Öffnungszeiten	151
d) Festlegung der verbindlichen Öffnungszeiten durch einen Dritten	151
e) Zeitweilige Betriebsunterbrechungen	152
f) Einschränkung der Betriebspflicht unmittelbar vor Vertragsende	153
3. Ende der Betriebspflicht bei Vertragsende	154
4. Verluste des Mieters durch den Betrieb in der Miet-sache	154
5. Klauselkombination Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes	154
XI. Bürgengleiche Haftung des Vermieters, § 566 Abs. 2 BGB	155
XII. Bindungsfristen	155
XIII. Change of Controlklauseln	155
XIV. Deckenlasten	157
XV. Double-Net-Verträge	157
XVI. Ersetzungsklauseln	158
XVII. Fahrstuhlnutzung	158
1. Regelungen für den Ausfall des Fahrstuhls	158
2. Haftungsbegrenzungen	158

XVIII.	Flächenangaben	159
1.	m ² -Angaben ohne Erläuterung des Flächenbegriffs	159
2.	Flächenabweichungen	159
XIX.	Glasbruch	160
XX.	Gerichtsstandsvereinbarungen	160
XXI.	Haftungsausschlüsse und -begrenzungen	160
1.	Einführung	160
a)	Weitreichende Haftung des Vermieters nach der gesetzlichen Konzeption	160
b)	Unwirksamkeit auf Grund von Summierungseffekten	161
2.	Einzelne Klauseln	161
a)	Bürgengleiche Haftung des Vermieters bei Veräußerung der Mietsache	161
b)	Eignung der Mietsache zum vertraglich vorgesehenen Nutzungszweck	163
c)	Haftung nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, Ausschluss der Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit	165
d)	Verschuldensunabhängige Garantiehaftung	166
e)	Beschränkung der Haftung auf das Vermögen einer GbR	168
f)	Beschränkung bei Fahrlässigkeit auf den vorhersehbaren und vertragstypischen Schaden	168
3.	Interessenwahrung aus Sicht der Verwendergegenseite	169
XXII.	Heizungsbetrieb	169
1.	Betriebszeiten	169
2.	Nachtabsenkung	170
XXIII.	Instandhaltung und -setzung, Inventar	170
1.	Einführung	170
2.	Begriffsbestimmung	170
3.	Formularvertragliche Abwälzung der Instandhaltung und -setzung für Allgemeinflächen und Gemeinschaftsanlagen	171
4.	Dach- und Fachklauseln	172
5.	Formularvertragliche Abwälzung der Instandhaltung und -setzung im Bereich der zum ausschließlichen Gebrauch vermieteten Räume, Wartung	173
6.	Kleinreparaturklauseln	174
XXIV.	Konkurrenzschutz/Formularvertraglicher Ausschluss des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	175
1.	Einführung	175
2.	Abdingbarkeit des Konkurrenzschutzes	175
3.	Formularvertragliche Erweiterungen des Konkurrenzschutzes	176
XXV.	Kosten des Vertrags	176
XXVI.	Kündigung, außerordentliche	176
1.	Einführung	176
2.	Kündigung wegen Zahlungsrückstand	177
3.	Kündigung wegen Verschlechterung oder erheblicher Gefährdung der Vermögenslage	178

4. Kündigung im Zusammenhang mit Insolvenzverfahren des Mieters	178
5. Kündigung ohne vorherige Fristsetzung / Abmahnung im Sinne des § 543 Abs. 3 BGB	178
6. Kündigung nach Abmahnung mit zweiwöchiger Frist	179
7. Sonstige außerordentliche Kündigungsgründe	179
8. Kündigungsausschlüsse	180
a) Ausschluss der Kündigung aus wichtigem Grund	180
b) Tod des Mieters	180
c) Verspätete Übergabe	181
9. Form der Kündigung	181
a) Grundsatz/gewillkürte Schriftform	181
b) Über die Schriftform hinausgehende Anforderungen	182
10. Kündigungsfristen	182
a) Verkürzung der Kündigungsfristen des § 580a BGB	182
b) Verlängerung der Kündigungsfristen des § 580a BGB	182
c) Unterschiedliche Kündigungsfristen für Verwender und Verwendungsgegenseite	182
aa) Einführung	182
bb) Unterschiedliche Kündigungszeitpunkte	183
cc) Relativ langfristige Bindung beider Parteien	183
dd) Relativ kurzfristige Bindung des Verwenders ..	184
11. Zugang von Kündigungen	185
XXVII. Laufzeitregelungen	185
XXVIII. Leistungsbestimmungsrechte	185
XXIX. Leitungskapazitäten	185
XXX. Leitungsverstopfungen	186
XXXI. Mahnkosten	187
XXXII. Maklerkosten	188
XXXIII. Mängel der Mietsache	188
1. Einführung	188
2. Die mietvertraglichen Pflichten des Vermieters einschränkende Klauseln	188
a) Geltung des subjektiven Mangelbegriffs	188
b) Mindermeinung	188
c) Überwiegende Meinung in Rechtsprechung und Literatur	189
3. Ausschluss des Selbsthilferechts und des Aufwendungsersatzanspruchs	190
4. Erweiterungen des Selbsthilferechts und des Aufwendungsersatzanspruchs	190
5. Minderung	191
a) Einführung	191
b) Einzelne Klauseln	191
c) Minderungsbegrenzung und Insolvenz des Vermieters	192
d) Begrenzung der Minderung auf vom Vermieter zu vertretende Mängel	193
e) Verpflichtung zur Hinterlegung	193

f) Ausschluss der Minderung bei Zahlungsrückstand des Mieters	194
g) Ankündigungspflicht	194
h) Berechnung der Minderung von der Kaltmiete	194
i) Minderung nach Ende des Mietverhältnisses	194
XXXIV. Mietänderung	195
1. Einführung	195
2. Staffelmietvereinbarungen	196
3. Gleit-/Index- bzw. Automatikklauseln	196
4. Leistungsvorbehaltsklauseln	197
5. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das PrKIG	198
a) Meinungsstand	198
b) Rechtsfolgen der Unwirksamkeit einer Wert-sicherungsklausel gemäß §§ 306, 307 BGB	199
XXXV. Mietbeginn	200
1. Einführung	200
2. Unverbindliche Angaben zum Übergabedatum	200
3. Mietbeginn mit Übergabe	200
4. Formularvertragliche Festlegung der Frist im Sinne des § 543 Abs. 3 BGB	202
5. Ausschluss der Haftung für eine nicht rechtzeitige Übergabe der Mietsache bei Vertragsbeginn	202
XXXVI. Mietsicherheiten	202
1. Einführung	202
2. Höhe der Sicherheitsleistung	202
3. Barkaution	203
a) Getrennte Anlage der Mietsicherheit	203
b) Ausschluss der Verzinsung der Barkaution	204
c) Mietsicherheit durch Bürgschaft	205
aa) Einführung	205
bb) Ausfallbürgschaften	205
cc) Erweiterung der Bürgschaft für Forderungen des Vermieters außerhalb des Mietverhältnisses	206
dd) Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit	206
ee) Zulässigkeit einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	206
4. Abtretung von Untermietansprüchen	209
5. Frist zur Leistung der Mietsicherheit, auflösende Bedingung für den Mietvertrag für den Fall der Nichtleistung der Mietsicherheit	209
6. Ausschluss der Haftung des Vermieters für die Rückgabe der Mietsicherheit durch den Erwerber	209
XXXVII. Mietzahlung	209
1. Rechtzeitigkeit der Zahlung	209
2. Tilgungsbestimmungen	210
3. Abbuchungsverfahren	210
4. Lastschriftverfahren	211
5. Umsatzmiete	211
a) Einführung	211
b) Überraschungscharakter der Vereinbarung einer Umsatzmiete	212
c) Inhaltliche Ausgestaltung	212

XXXVIII. Minderung	213
XXXIX. Modernisierung	213
1. Ausschluss der Minderung	213
2. Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters	213
3. Mieterhöhung	214
XL. Nutzungsentzündigung	214
1. Einführung	214
2. Nutzungsentgelt oberhalb der zuletzt geschuldeten Miete	214
3. Nutzungsentgelt nach Rückgabe für die Zeit bis zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands der Mietsache	215
4. Vertragliche Aufrechnungsverbote	215
XLI. Pfandrecht	215
XLII. Rückgabe der Mietsache / Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	215
1. Ausschluss von Aufwendungen im Sinne des § 539 BGB	215
2. Zeitpunkt der Rückgabe	216
3. Befugnis zum Öffnen der Mietsache	216
4. Endrenovierung	216
5. Entschädigungsloser Verbleib von Einrichtungen in der Mietsache	216
6. Entsorgung zurückgebliebener Gegenstände	217
7. Quotenabgeltungsklauseln für Schönheitsreparaturen	218
8. Rückbauausschluss	219
9. Rückgabe besenrein	219
10. Rückgabe im bezugsfähigen Zustand	219
11. Rückgabe im vertragsgemäßen/ordnungsgemäßen Zustand	220
12. Schadensersatz wegen fehlender Durchführung von Schönheitsreparaturen, Rückbau etc. ohne Mahnung .	220
XLIII. Rücktritt vom Vertrag	221
1. Überraschender Charakter	221
2. Unangemessene Benachteiligung?	221
XLVI. Salvatorische Klauseln	222
XLV. Schadensersatzpauschalen	222
XLVI. Schönheitsreparaturen	222
1. Einführung	222
2. Schönheitsreparaturen als Teil der Hauptleistungspflicht	222
3. Notwendigkeit einer einschränkenden Definition?	223
4. Schutzrichtung der BGH-Rechtsprechung	224
5. Neuere Rechtsprechung des BGH und der Obergerichte zur Schönheitsreparaturproblematik	224
a) Starre Fristenpläne	224
b) Kombination laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung	225
c) Anfangsrenovierung	226
d) Isolierte Endrenovierung	226

d) Fachhandwerkerklauseln/Bezugnahme auf die VOB	227
e) Farbwahlklauseln	227
f) Weitere Klauseln	227
XLVII. Schriftformklauseln	228
XLVIII. Schriftformsanierungsklauseln/ Schriftformheilungsklauseln	228
XLIX. Sortimentsbindung	229
L. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags (§ 545 BGB)	230
LII. Tragfähigkeit von Decken	231
LII. Triple-Net-Verträge	231
LIII. Übergabe	231
1. Pünktliche Übergabe	231
2. Übergabe erst nach Leistung der ersten Miete	232
3. Übergabezustand	232
LIV. Um- und Einbauten des Mieters	232
LV. Umsatzmiete	232
LVI. Umsatzsteuer	233
LVII. Umgangsverpflichtung des Mieters	233
LVIII. Untermiete	234
1. Einführung	234
2. Ausschluss des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	234
3. Widerrufsvorbehalt und Form bezüglich der Erlaubnis zur Unter Vermietung	235
4. Regelungen zur Höhe der Untermiete	235
5. Abtretung der Untermieten	235
6. Untermietzuschlag/Abschöpfung vom Mehrerlös	235
LIX. Verjährung	236
1. Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfristen	236
2. Verjährung nach § 548 BGB	236
3. Verkürzung der gesetzlichen Verjährungsfristen	237
LX. Verkehrssicherungspflichten	237
LXI. Verlängerungsklauseln/Verlängerungsoptionen	238
1. Übertragung der Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete?	238
2. Gestaltung von Verlängerungsoptionsklauseln	239
LXII. Versicherungspflichten des Mieters	239
LXIII. Vertragsstrafen	240
LXIV. Verwirkung	241
LXV. Vollmacht klauseln	241
LXVI. Vormietrechte	242
LXVII. Wechsel des Vertragspartners	243
LXVIII. Werbegemeinschaften	245
LXIX. Wettbewerbsverbote	245
LXX. Wohlverhaltensklauseln	247
LXXI. Zurückbehaltungsrechte	247

LXXII. Zustand der Mietsache/vertragliches Soll	248
1. Generelle Regelungen	248
2. Sommerliche Aufheizung	249
Nachwort	251
Sachregister.....	253