

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 3. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
A. Einleitung	1
B. Anwendbare Vorschriften und Abgrenzungsfragen	3
I. Einbeziehung wohnraummietrechtlicher Vorschriften	3
II. Abgrenzung von Geschäftsraum- und Wohnraummiete	4
1. Vermietung von Wohnraum an eine juristische Person – KG, Urt. v. 27.08.2015 – 8 U 192/14	4
2. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB – BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 311/14 und OLG Frankfurt, Urt. v. 23.09.2016 – 2 U 19/16	4
3. Mischmietverhältnis	5
III. Abgrenzung von Gewerberäummierte und Pacht	6
IV. Abgrenzung von Gewerberäummierte und (Immobilien-)Leasing – BGH, Urt. v. 26.11.2014 – XII ZR 120/13	6
V. Abgrenzung von Gewerberäummierte und Leihen	7
VI. Typengemischter Vertrag und öffentlicher Bauauftrag	7
C. Form des Mietvertrages	9
I. Gesetzliche Schriftform, § 550 BGB	9
1. (Wirtschaftliche) Bedeutung der gesetzlichen Schriftform	9
2. Zweck der gesetzlichen Schriftform	10
3. Wirksamkeit des Mietvertrages – Bedingungseintritt, Zustimmungsvorbehalt und Vertretungsbefugnis	11
4. Anforderungen an die Schriftform	11
a) Eigenhändige Unterschrift auf einer Urkunde – KG, Urt. v. 19.05.2016 – 8 U 207/15	11
b) Mehrere Urkunden	12
c) Abschließender Charakter einer Unterschrift	13
5. Schriftform und Auslegung des Mietvertrages	14
a) Unbeachtliche versehentliche Falschbezeichnung – BGH, Urt. v. 29.01.2015 – IX ZR 279/13	14
b) Scheingeschäfte, § 117 BGB	14

6.	Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wahrung der Schriftform	15
7.	„Auflockerungsrechtsprechung“	15
8.	Umfang des Schriftformerfordernisses	16
a)	Bezeichnung des Mietgegenstandes	16
aa)	Bestimmtheit und Bestimbarkeit	16
bb)	Mitvermietete Gemeinschaftsflächen – BGH, Urt. v. 30. 04. 2014 – XII ZR 146/12	17
cc)	Bestimbarkeit durch Auslegung – OLG Dresden, Urt. v. 23. 11. 2016 – 5 U 2031/15	18
dd)	Vertragsgestaltung: Mietgegenstand	19
ee)	Stellplätze	21
ff)	Versorgungseinrichtungen	21
gg)	Sonstige Nebenflächen – OLG Dresden, Urt. v. 22. 05. 2015 – 5 U 1875/14	21
hh)	Beschaffenheit des Mietgegenstandes, Um- und Ausbaumaßnahmen – BGH, Urt. v. 25. 11. 2015 – XII ZR 114/14	22
ii)	Inventar	22
b)	Bezeichnung der Vertragsparteien	23
aa)	Rechtsgeschäftliche Stellvertretung	23
bb)	Vertretung einer Aktiengesellschaft – BGH, Urt. v. 22. 04. 2015 – XII ZR 55/14	24
cc)	Vertretung einer GmbH	26
dd)	Vertretung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts – „Stempelaufdruck“ – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11	27
ee)	Gesellschafterwechsel in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts – OLG Frankfurt, Urt. v. 27. 02. 2015 – 2 U 144/14	28
ff)	Vertretung einer Grundstücksgemeinschaft – OLG Köln, Urt. v. 03. 03. 2015 – 22 U 82/14	28
gg)	Vertretung einer Erbgemeinschaft – BGH, Beschl. v. 17. 03. 2015 – VIII ZR 298/14 und OLG Hamburg, Urt. v. 29. 07. 2016 – 8 U 5/16	29
c)	Wechsel der Vertragsparteien	30
aa)	Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel	30
bb)	Formularvertragliche Zustimmung zum Vermieterwechsel	32
cc)	Rechtsgeschäftlicher Mieterwechsel	34
d)	Miete und Nebenkosten	36
aa)	Miethöhe	36
bb)	Mietanpassung und Nebenkosten	37
cc)	Fälligkeit der Miete	37
e)	Mietzeit	37
aa)	Mietbeginn ab (fiktiver) Übergabe der Mietsache	37

bb)	„Mehrmaliges“ Optionsrecht – BGH, Urt. v. 17.06.2015 – XII ZR 98/13	39
cc)	Unterschiedliche Vereinbarungen zur Mietlaufzeit – KG, Urt. v. 21.01.2016 – 8 U 164/15	40
dd)	Optionsrechte und widersprüchliche Angaben zur Optionsausübung	40
f)	Verspätete Annahme und „äußere Form“ der Mietvertragsurkunde	42
aa)	Schriftformverstoß bei verspäteter Annahme, § 147 Abs. 2 BGB	42
bb)	Zulässige Zeitspanne zwischen Angebot und Annahme – BGH, Urt. v. 24.02.2016 – XII ZR 5/15	42
cc)	Konkludent abgeschlossener Mietvertrag in einer die „äußere Form“ des § 126 BGB wahrenden Urkunde ..	43
dd)	Rechtsfolgen bei fehlender (konkludenter) Annahme („Vermietung vom Reißbrett“) und Bestimmung einer Annahmefrist	44
g)	Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen	45
aa)	Zusätzliche Anmietung eines Kellerraums – OLG Frankfurt, Urt. v. 27.04.2016 – 2 O 9/16	45
bb)	Mündliche Vereinbarung über die Nutzung weiterer Grundstücksflächen – OLG Dresden – Urt. v. 25.08.2015 – 5 U 1057/15 ...	46
cc)	Auswechselung des Mietgegenstandes	46
dd)	Änderung der Miethöhe – BGH, Urt. v. 27.11.2015 – XII ZR 114/14	47
ee)	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung – BGH, Urt. v. 13.11.2013 – XII ZR 142/12	48
ff)	Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen – BGH, Urt. v. 05.02.2014 – XII ZR 65/13	48
gg)	Mieterhöhung infolge Indexveränderung – BGH, Urt. v. 05.02.2014 – XII ZR 65/13	49
hh)	Änderung des vereinbarten Mietzwecks – KG, Urt. v. 19.05.2016 – 8 U 207/15 und BGH, Beschl. v. 25.01.2017 – XII ZR 69/16	49
ii)	Schuldbetritt eines Dritten	50
jj)	Zustimmung zur Untervermietung – OLG Köln, Urt. v. 18.09.2015 – 1 U 28/15	50
kk)	Einseitiger Kündigungsverzicht – OLG München, Urt. v. 07.04.2016 – 23 U 3162/15 ..	51
ll)	Weitere Beispiele für wesentliche Vertragsänderungen ..	52
mm)	Beispiele für unwesentliche Vertragsänderungen	52

9.	Rechtsfolgen eines Schriftformverstoßes	53
a)	Grundsatz: Keine Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB – OLG Frankfurt, Urt. v. 27. 04. 2016 – 2 U 9/16 und OLG Celle, Beschl. v. 06. 01. 2017 – 2 U 101/16	53
b)	Ausnahme: Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB – OLG München, Urt. v. 07. 04. 2016 – 23 U 3162/15	54
10.	Heilung eines Schriftformverstoßes	55
a)	Heilung durch formgerechten Nachtrag	55
aa)	Falsche Nummerierung von Nachträgen – BGH, Urt. v. 22. 04. 2015 – XII ZR 55/14	55
bb)	(Keine) Bezugnahme auf nicht schriftformkonforme Vereinbarungen – KG, Urt. v. 19. 05. 2016 – 8 U 207/15	56
cc)	„Infektiöse Wirkung“ von Nachtragsvereinbarungen ..	56
b)	Austausch geänderter Vertragsseiten – KG, Urt. v. 21. 01. 2016 – 8 U 164/15	57
c)	Schriftformheilungsklauseln	57
aa)	Hintergrund der (Un-)Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln	58
bb)	Unwirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel gegenüber einem Grundstückserwerber – BGH, Urt. v. 30. 04. 2014 – XII ZR 146/12 und Beschl. v. 25. 01. 2017 – XII ZR 69/16	58
cc)	Wirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien – KG, Beschl. v. 09. 05. 2016 – 8 U 54/15 und OLG Dresden, Urt. v. 23. 11. 2016 – 5 U 2031/15 .	58
dd)	Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln und Kündigungsverzicht – LG Krefeld, Urt. v. 25. 05. 2016 – 2 O 86/14 und OLG Düsseldorf, Urt. v. 25. 04. 2017 – I-24 U 150/16 .	59
ee)	Überblick über den Meinungsstand	60
ff)	Vollständigkeitserklärung	61
gg)	Mieterdienstbarkeiten	62
d)	Salvatorische Klauseln	63
11.	Beweislast	63
12.	Geltendmachung eines Schriftformverstoßes mittels Feststellungsklage, § 256 ZPO	64
II.	Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB	64
1.	Einfache Schriftformklauseln	66
2.	Qualifizierte Schriftformklauseln – KG, Urt. v. 19. 05. 2016 – 8 U 207/15 und BGH, Beschl. v. 25. 01. 2017 – XII ZR 69/16	67

III.	Notarielle Form, § 311b BGB	69
1.	Mietvertrag mit Kaufverpflichtung – OLG Stuttgart, Urt. v. 28. 07. 2014 – 5 U 40/14	69
2.	Einräumung eines Vorkaufsrechts oder einer Ankaufsoption ..	69
3.	Regelungen zu einem „bevorzugten Grundstückserwerb“ – Andienungspflicht und Vorhand	70
D.	Allgemeine Geschäftsbedingungen	71
I.	Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	71
1.	Persönlicher Anwendungsbereich – OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 12. 2015 – 3 U 117/10	71
2.	Sachlicher Anwendungsbereich	72
a)	Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	72
b)	„Stellen“ der Vertragsbedingungen	73
aa)	Wertende Betrachtung	73
bb)	„Einvernehmliche Vertragsverwendung“ – OLG Rostock, Urt. v. 19. 03. 2015 – 3 U 15/14	74
cc)	Darlegungs- und Beweislast	74
c)	Abgrenzung zu Individualvereinbarungen	74
aa)	Aushandeln, § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB – OLG Saarbrücken, Urt. v. 24. 06. 2015 – 2 U 37/14 ..	74
bb)	Tarifwahl	76
cc)	Änderungen einzelner Vereinbarungen – OLG Saarbrücken, Urt. v. 24. 06. 2015 – 2 U 37/14 ..	76
dd)	Aushandeln bei unverändertem Vertragstext – BGH, Beschl. v. 05. 03. 2013 – VIII ZR 137/12	77
ee)	Nachträgliche Individualvereinbarungen	78
II.	Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag .	78
1.	Einbeziehungsvereinbarung	79
2.	„Versteckte“ Klauseln als Überraschungsklauseln – BGH, Urt. v. 21. 07. 2010 – XII ZR 189/08	80
III.	Inhaltskontrolle und Transparenzgebot	81
1.	Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 BGB	81
a)	Vormietrechts-AGB „für jeden Fall der Neuvermietung“ – LG Karlsruhe, Urt. v. 07. 05. 2013 – 11 O 53/11	81
b)	Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	83
aa)	Verständlichkeit- und Bestimmtheitsgebot sowie Täuschungsverbot – OLG Dresden, Urt. v. 04. 12. 2012 – 5 U 378/12 und BGH, Urt. v. 13. 04. 2016 – XII ZR 146/14	83
bb)	Beurteilungsmaßstab – OLG Saarbrücken, Urt. v. 24. 06. 2015 – 2 U 37/14 ..	85
2.	Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 2 BGB	85

IV.	Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB	85
V.	Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	87
1.	Grundsatz: Keine geltungserhaltende Reduktion	87
2.	Ausnahme: Blue-Pencil-Test – BGH, Urt. v. 14.01.2015 – XII ZR 176/13 und KG, Urt. v. 05.03.2009 – 8 U 177/08	87
E.	Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	91
I.	Anwendungsbereich des § 313 BGB	91
1.	Voraussetzungen des § 313 BGB	91
2.	Vorrang von vertraglichen Vereinbarungen	92
a)	Franchise und Mietvertrag – OLG Frankfurt, Urt. v. 15.09.2015 – 6 U 136/14	92
b)	Unvermögen/Unmöglichkeit der Übergabe bei Scheitern eines Erwerbs des Mietgrundstücks – OLG Celle, Beschl. v. 14.11.2014 – 2 U 111/14	93
3.	Schwerwiegender unvorhersehbare Veränderungen	94
4.	Vertragliche und gesetzliche Risikoverteilung	94
a)	Risikoverteilung im Mietrecht	94
b)	Vertragliche Änderung der Risikoverteilung	95
c)	Irrtümliche Annahme einer vertraglichen Risikoverteilung – KG, Urt. v. 14.07.2014 – 8 U 140/13	95
II.	Typische Fallkonstellationen	96
1.	Umsatz- und Gewinnerwartungen	96
a)	Änderung der Mieterstruktur	96
b)	Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Koblenz, Urt. v. 14.04.2015 – 5 U 1483/14	98
c)	Gästerückgang aufgrund Nutzungsuntersagung für einen im selben Objekt belegenen Veranstaltungsbetrieb – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 05.06.2014 – I-24 U 159/13 ..	99
2.	Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete	99
3.	Abweichende Projektrealisierung gegenüber gemachten Angaben – OLG Koblenz, Urt. v. 14.04.2015 – 5 U 1483/14 ..	100
F.	Miete	103
I.	Miethöhe	103
1.	Bestimmbarkeit	103
2.	Grenzen der Miethöhe	104
a)	Sittenwidrigkeit, § 138 Abs. 1 BGB	104
aa)	Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	104
bb)	Verwerfliche Gesinnung	106
b)	Wucher (§ 138 Abs. 2 BGB)	106

aa)	Tatbestand eines Wuchergeschäfts – OLG Düsseldorf, Urt. v. 04.02.2015 – VI-U (Kart) 14/14	106
bb)	Darlegungs- und Beweislast	108
II.	Miete	108
1.	Grund- und Festmiete (Nettokalt- und Bruttokalmtmiete)	109
2.	Umsatzmiete	110
a)	Umsatzbegriff	111
aa)	Festlegung des Umsatzbegriffs im Mietvertrag	111
bb)	Online-Handel	112
b)	Kontrollrechte	113
c)	Kündigungsrecht bei fehlerhaften Umsatzangaben	114
3.	Staffelmiete	114
4.	Indexmiete – Preisklauseln (Wertsicherungsklauseln)	115
a)	Währungsrechtliche Zulässigkeit	115
aa)	Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementeklauseln, § 1 Abs. 2 PrKG	116
bb)	Echte Gleitklauseln (automatische Preisadjustierung) ...	117
(1)	Zulässiger Bezugsindex, § 3 Abs. 1 PrKG	117
(2)	Umstellung der Bezugsgröße – Neues Basisjahr und Nichtfortschreibung eines Indexes – BGH, Urt. v. 07.11.2012 – XII ZR 41/11 und OLG Brandenburg, Urt. v. 14.04.2015 – 6 U 77/12	118
(3)	Rückwirkender Entfall veröffentlichter Indexwerte bei Veröffentlichung neuer Indexreihen	119
(4)	Maßgeblicher Zeitpunkt für Indexveränderungen bei Nichtfortschreibung eines Indexes – BGH, Urt. v. 07.11.2012 – XII ZR 41/11 und OLG Brandenburg, Urt. v. 14.04.2015 – 6 U 77/12	120
(5)	Langfristiger Vertrag, § 3 PrKG	123
(6)	Hinreichende Bestimmtheit, § 2 Abs. 2 PrKG	124
(7)	Keine unangemessene Benachteiligung, § 2 Abs. 1 PrKG	124
(8)	Deklaratorischer Charakter einer „Mitteilung über die Mietveränderung“ – BGH, Urt. v. 05.02.2014 – XII ZR 65/13 und OLG Hamm, Urt. v. 11.02.2016 – 18 U 42/15 ...	126
b)	Formularvertragliche Zulässigkeit von Preisklauseln – Leistungsvorbehaltsklausel – BGH, Urt. v. 09.05.2012 – XII ZR 79/10	126
c)	Rechtsfolgen eines Verstoßes	127
aa)	Verstoß gegen das Preisklauselgesetz, § 8 PrKG	127
bb)	Auflösend bedingtes Wirksamwerden nicht genehmigter Wertsicherungsklauseln – BGH, Urt. v. 13.11.2013 – XII ZR 142/12 und OLG Brandenburg, Urt. v. 14.04.2015 – 6 U 77/12	128

cc) Verstoß gegen §§ 307ff. BGB	129
dd) Verhältnis zwischen § 8 PrKG und §§ 307ff. BGB	129
d) Kombinationsklauseln	130
aa) Preisklausel und Staffelmiete	130
bb) Preisklausel und Marktmietklausel	131
III. Miete und Umsatzsteuer	131
1. Umsatzsteueroption, § 9 UStG	132
2. Erstellung einer Mietdauerrechnung – LG Aachen, Urt. v. 09.03.2016 – 8 O 355/15	134
IV. Fälligkeit der Miete	135
1. Vorleistungspflicht des Mieters, §§ 556b, 579 Abs. 2 BGB	135
2. Rechtzeitigkeitsklauseln – BGH, Urt. v. 05.10.2016 – VIII ZR 222/15	136
3. Samstag ist kein Werktag – BGH, Urt. v. 13.07.2010 – VIII ZR 129/09	137
V. Verjährung	138
1. Regelmäßige dreijährige Verjährung, § 195 BGB	138
2. Neubeginn der Verjährung bei Zahlungszusagen des Mieters ..	138
3. Keine Hemmung der Verjährung bei irrtümlichen Gesprächen zwischen anderen (Rechts-)Personen – OLG Koblenz, Beschl. v. 31.03.2016 – 5 U 191/16	139
VI. Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungsklauseln)	139
1. Hintergrund der Rechtsprechung	140
2. Zulässigkeit von Abkopplungsklauseln – BGH, Urt. v. 25.02.2015 – XII ZR 114/12 und Beschl. v. 11.02.2015 – XII ZR 57/14	141
3. Unzulässigkeit eines Aufrechnungsverbots im Gewerberaum- mietvertrag – BGH, Urt. v. 06.04.2016 – XII ZR 30/15	141
G. Betriebs- und Nebenkosten	145
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	145
II. Umlage der Betriebs- und Nebenkosten	148
1. Umlage durch Bezugnahme auf die BetrKV	148
2. „Tragung der Betriebskosten“ – BGH, Urt. v. 10.02.2016 – VIII ZR 137/15	149
3. Inhaltlich bestimmte Umlagevereinbarung	150
a) Inhaltliche Bestimmtheit	150
b) „Sonderproblem“ § 2 Nr. 17 BetrKV – BGH, Urt. v. 10.02.2016 – VIII ZR 137/15	151
c) Umlagevereinbarung und Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB – BGH, Urt. v. 17.02.2016 – XII ZR 183/13	151
d) Vertragsgestaltung; Nebenkostenumlage	152

4.	Einzelne Betriebskosten und sonstige Nebenkosten	154
a)	Hausmeisterkosten – BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10	154
b)	Versicherungskosten – BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10 und OLG Düsseldorf, Urt. v. 16.08.2016 – I-24 U 25/16 ..	155
c)	Bewachungskosten	156
d)	„Sämtliche“ Wartungskosten – OLG Frankfurt, Urt. v. 16.10.2015 – 2 U 216/14	157
e)	Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	158
aa)	Instandsetzung und Instandhaltung von Dach und Fach	158
bb)	Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Mieträume – BGH, Urt. v. 10.09.2014 – XII ZR 56/11	159
cc)	Instandsetzung und Instandhaltung an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen – BGH, Urt. v. 10.09.2014 – XII ZR 56/11 und LG Essen, Urt. v. 24.11.2015 – 8 O 82/15	159
f)	Verwaltungskosten – BGH, Urt. v. 10.09.2014 – XII ZR 56/11	160
g)	Kosten des Center-Managements – BGH, Urt. v. 10.09.2014 – XII ZR 56/11	161
h)	Werbebeiträge für Werbegemeinschaft – BGH, Urt. v. 11.05.2016 – XII ZR 147/14	162
III.	Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel)	163
IV.	Nebenkostenvorauszahlung und Nebenkostenpauschale	163
1.	Überhöhte Vorauszahlungen – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.08.2016 – I-24 U 25/16	164
2.	Zu niedrige Vorauszahlungen – OLG Frankfurt, Urt. v. 18.03.2013 – 2 U 179/12	165
V.	Abrechnung der Nebenkosten	165
1.	Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 BGB)	165
a)	Terrorismusversicherung – BGH, Urt. v. 13.10.2010 – XII ZR 129/09	166
b)	Darlegungs- und Beweislast – BGH, Urt. v. 17.12.2014 – XII ZR 170/13	167
2.	Abrechnungsschlüssel	168
a)	Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters	168
b)	Vertraglicher Abrechnungsschlüssel	168
c)	Abänderung des Abrechnungsschlüssels	169
d)	Unwirksamer Abrechnungsschlüssel und Leerstandsrisiko – KG, Urt. v. 06.06.2016 – 8 U 40/15	169
e)	Heizkostenverordnung	170
3.	Formell ordnungsgemäße Abrechnung	171
a)	Voraussetzungen	171

b) Behebung von Abrechnungsmängeln im Rechtsstreit – OLG Düsseldorf, Urt. v. 04.07.2013 – I-10 U 52/13	171
c) Aktuelle Fallbeispiele	172
d) Kein Anspruch auf Neuabrechnung bei formell ordnungsgemäßer Abrechnung – OLG Düsseldorf, Urt. v. 09.07.2015 – I-10 U 126/14	173
4. Belegeinsicht	173
a) Keine Verpflichtung zur Vorlage der Rechnung des Vorlieferanten des Wärmecontractors – BGH, Urt. v. 03.07.2013 – VIII ZR 322/12	173
b) Kosten des Wärmecontractings nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013	174
5. Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) – BGH, Urt. v. 27.01.2010 – XII ZR 22/07	174
6. Verwirkung des Anspruchs auf Nebenkostennachzahlungen ..	175
7. Materielle Richtigkeit der Abrechnung	176
8. Vorwegabzug bei gewerblicher Nutzung	176
9. Ausschluss späterer Einwendungen: „Rügeklausel mit Einwendungsausschluss“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 22.12.2015 – 3 U 117/10	177
10. Kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis bei vorbehaltloser Guthabenerstattung – BGH, Urt. v. 28.05.2014 – XII ZR 6/13	178
11. Keine Verzugszinsen bei verspäteter Auskehr eines Nebenkostenguthabens	179
12. Rückzahlungsanspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen und Zurückbehaltungsrecht	180
a) Mieterrechte	180
aa) Mieterrechte bei beendetem Mietverhältnis	180
bb) Mieterrechte bei laufendem Mietverhältnis	181
b) Vermieterrechte	181
aa) Nachholung der Abrechnung im Prozess	181
bb) Nachgeholtene Nebenkostenabrechnung und Aufrechnung	182
cc) Abrechnung nach Verurteilung zur Rückzahlung	182
dd) Kein Verzugszins bei einredebehaftetem Anspruch – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.08.2016 – I-24 U 25/16	183
c) Verjährung – KG, Urt. v. 22.03.2010 – 8 U 142/09	184
H. Betriebspflichten	187
I. Formularvertragliche Betriebspflichtregelungen	187
1. Kein Überraschungscharakter, § 305c Abs. 1 BGB – OLG Dresden, Beschl. v. 15.07.2015 – 5 U 597/15	188
2. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	189

a) Ladenöffnungs-, Mindestöffnungs- und gesetzlich zulässige Öffnungszeiten	189
b) Weisungsrecht des Vermieters/eines Dritten	190
3. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB	190
a) Wirtschaftliches Risiko des Mieters	191
b) Zeitweilige Betriebsunterbrechungen	191
c) Klauselkombination: Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes – OLG Brandenburg, Urt. v. 25. 11. 2014 – 6 U 117/13	192
d) Einschränkung der Betriebspflicht bei Mietbeginn und Mietende	193
II. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht	194
III. Verjährung – OLG Frankfurt, Urt. v. 17. 10. 2014 – 2 U 43/14	195
IV. Abgrenzung Betriebs- und Offenhaltungspflicht – OLG Dresden, Beschl. v. 15. 07. 2015 – 5 U 597/15	195
 I. Gewährleistung des Vermieters	197
I. Rechte des Mieters bei Leistungshindernissen vor Übergabe	197
II. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536a Abs. 1 BGB	199
1. Verschuldensunabhängige Garantiehaftung, § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB	199
a) Noch herzustellende Mietsachen	200
b) Anfängliche Mängel bei Bauteilen der Mietsache – BGH, Urt. v. 21. 07. 2010 – XII ZR 189/08	200
2. Haftung bei zu vertretenden Mängeln, § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB	202
3. Haftung bei Verzug mit der Mangelbeseitigung, § 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB	202
4. Umfang des Schadensersatzanspruchs und Aufwendungsersatz	202
III. Sachmängelhaftung	203
1. Begriff des Mangels	203
a) Subjektiver Fehlerbegriff	203
b) Formularvertragliche Vereinbarung eines „Substandards“ der Mietsache – OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 09. 2015 – 6 U 99/14	204
2. Fallgruppen von Mängeln	205
a) Beschaffenheitsfehler	205
aa) Übermäßiges Aufheizen der Mieträume	206
(1) Minderung bei nur periodisch auftretendem Mangel – BGH, Urt. v. 15. 12. 2010 – XII ZR 132/09	206
(2) Übermäßiges Aufheizen von Büroräumen – KG, Urt. v. 05. 03. 2012 – 8 U 48/11	207
bb) Flächenabweichungen	208

(1) Stillschweigende Vereinbarung über Mietflächengröße – BGH, Urt. v. 23. 06. 2010 – VIII ZR 256/09	208
(2) Berechnungsmaßstäbe, z.B. „Außenhaut eines Gebäudes“ – OLG Hamm, Urt. v. 09. 05. 2014 – 30 U 58/12	210
(3) Wesentlichkeitsgrenze und „Ca.“-Fläche – BGH, Urt. v. 18. 07. 2012 – XII ZR 97/09	213
(4) „Geminderte“ Minderung bei Nebenflächen – BGH, Urt. v. 18. 07. 2012 – XII ZR 97/09	213
(5) Keine Beschaffenheitsvereinbarung bei ausdrücklicher Einschränkung – BGH, Urt. v. 11. 10. 2010 – VIII ZR 306/09	214
b) Umweltfehler	215
aa) Massageinstitut mit bordellartigem Betrieb – BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 122/11	215
bb) Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Koblenz, Urt. v. 14. 04. 2015 – 5 U 1483/14 ...	215
cc) Hochwasserschutz und „Sicherheitszuschlag“ – OLG München, Urt. v. 29. 01. 2015 – 32 U 1185/14 ..	216
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse	217
aa) Fehlende Baugenehmigung/ Nutzungsänderungsgenehmigung – BGH, Urt. v. 02. 11. 2016 – XII ZR 153/15	218
bb) Unterbliebene Nutzung wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit – KG, Urt. v. 23. 06. 2016 – 8 U 62/15	218
cc) Verstoß gegen Brandschutzbauvorschriften (fehlender zweiter Fluchtweg) – VG Münster, Beschl. v. 30. 06. 2016 – 9 L 863/16	219
dd) Barrierefreiheit bei Vermietung von Räumen zur Nutzung zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis – OLG Brandenburg – Urt. v. 06. 01. 2015 – 6 U 134/13	221
ee) Betriebsbezogene Nutzungseinschränkungen: Konzessionen und Nichtraucherschutz	221
ff) Inkrafttreten eines (Landes-)Gesetzes – LG Hamburg, Urt. v. 26. 02. 2015 – 316 O 151/14 ...	222
gg) Bedeutung des Mietzwecks und Vertragsgestaltung ...	223
d) Störungen durch Dritte	224
aa) Baustellenlärm: Unterlassen von Maßnahmen zur Abwendung von Störungen durch Dritte – BGH, Urt. v. 24. 06. 2015 – XII ZR 78/14	224
bb) Konkurrenzschutzverletzung – OLG Hamm, Urt. v. 17. 09. 2015 – 18 U 19/15 und OLG Dresden, Urt. v. 04. 05. 2016 – 5 U 1286/09 .	226

cc) Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel – BGH, Urt. v. 11.01.2012 – XII ZR 40/10	227
3. Ausschluss des Minderungsrechts	228
a) Nach Vertragsbeendigung auftretende Mängel – BGH, Urt. v. 27.05.2015 – XII ZR 66/13	229
b) Unberechtigte Verweigerung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen – BGH, Urt. v. 13.05.2015 – XII ZR 65/14	230
c) Vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14	232
4. Maßgeblicher Beurteilungszeitraum	232
5. Darlegungslast: Anwendbarkeit der „Symptomrechtsprechung“ – BGH, Beschl. v. 27.07.2016 – XII ZR 59/14	232
J. Laufzeit des Mietvertrages	235
I. Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit	235
1. Mietbeginn mit Übergabe	235
2. Verspätete Eröffnung und Mietzahlungsbeginn – KG, Urt. v. 21.11.2016 – 8 U 121/15	236
II. Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietverhältnisses ..	238
1. Verlängerungsklauseln – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14	238
2. Optionsklauseln	240
a) Optionsberechtigung	240
b) Verfall von Optionsrechten	241
c) Form der Einräumung eines Optionsrechts und Form der Optionserklärung	241
d) Widersprüchliche Ausübungsvoraussetzungen	242
e) Ausübungsfristen	242
f) Optionsausübung und Mieterhöhung	243
g) Optionsausübung und Mängelrechte – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14	244
h) Optionsrechte und Bürgenhaftung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 14.04.2016 – I-24 W 12/16 ..	245
3. Kombinationsklauseln – OLG Saarbrücken, Urt. v. 24.06.2015 – 2 U 37/14	246
4. Kündigungsverzichtsklauseln	247
5. Abschluss eines Nachtrages über eine Laufzeitverlängerung ..	248
III. Höchstlaufzeit, § 544 BGB	249
IV. Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB	249
K. Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	251
I. Kündigung	251
1. Kündigungsfristen	251
2. Form der Kündigung	252

a) Keine Vertragsbeendigung bei Einstellung des Geschäftsbetriebs des Mieters – KG, Urt. v. 12. 04. 2010 – 8 U 175/09	252
b) Formularvertragliches Schriftformerfordernis – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11	253
3. Angabe von Kündigungsgründen	254
4. Zugang der Kündigungserklärung	255
a) Zugang einer Kündigung bei Einschreiben mit Rückschein – KG, Beschl. v. 10. 06. 2010 – 8 U 11/10	255
b) Beweislast	256
5. Kündigung durch Stellvertreter	257
a) Kündigung durch einen Gesellschafter einer GbR – OLG Brandenburg, Urt. v. 23. 10. 2012 – 6 U 29/12	257
b) Ausschluss des Zurückweisungsrechts, § 174 Satz 2 BGB ..	257
6. Verbot von Teilkündigungen	258
a) Insolvenz eines Mitmieters – BGH, Urt. v. 13. 03. 2013 – XII ZR 34/12	258
b) Grundstücksteilung – OLG Hamm, Urt. v. 21. 02. 2013 – I-10 U 109/12	259
c) Kündigung durch Grundstückserwerber und Ermächtigung – BGH, Urt. v. 19. 03. 2014 – VIII ZR 203/13	260
d) Kündigung gegenüber einer (Außen-)GbR – BGH, Urt. v. 23. 11. 2011 – XII ZR 210/09	260
e) Bevollmächtigungsklauseln	261
f) Isolierte Kündigung einer nachträglichen Änderungsvereinbarung – OLG Rostock, Urt. v. 03. 11. 2011 – 3 U 36/11	262
7. Vertragsfortsetzung nach erklärter Kündigung – OLG Koblenz, Urt. v. 15. 02. 2012 – 5 U 1159/11	263
8. Außerordentliche fristlose Kündigung	264
a) Kündigung aus wichtigem Grund, § 314 Abs. 1 BGB	264
b) Verhältnis zwischen § 314 BGB und § 543 BGB – BGH, Urt. v. 13. 07. 2016 – VIII ZR 296/15	264
c) Kündigung aus wichtigem Grund, § 543 Abs. 1 BGB	265
aa) Bedrohungen und geschäftsschädigende Äußerungen – OLG Schleswig, Beschl. v. 27. 03. 2013 – 4 U 29/12 ..	265
bb) Nichtleistung der Mietsicherheit – OLG Düsseldorf, Urt. v. 21. 02. 2017 – I-10 U 87/16 ..	266
d) Regelbeispiele des § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB	268
aa) Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs bei Modernisierungsmaßnahmen („Totalumbau“) – BGH, Urt. v. 31. 10. 2012 – XII ZR 126/11	269
bb) Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs bei Zufahrtsblockierung über längeren Zeitraum – OLG Düsseldorf, Urt. v. 08. 03. 2016 – I-24 U 59/15 ..	271

cc)	Umzugskosten als Kündigungsfolgeschaden und rechtmäßiges Alternativverhalten – BGH, Urt. v. 02.11.2016 – XII ZR 153/15	272
dd)	Kündigung wegen Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB – OLG Dresden, Beschl. v. 30.06.2015 – 5 U 575/15 ..	274
ee)	Nachträgliche Genehmigung einer unerlaubten Untervermietung – OLG Rostock, Urt. v. 07.01.2016 – 3 U 131/13	275
ff)	Kein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung und Umfang der Untervermietungserlaubnis – OLG Düsseldorf, Urt. v. 16.02.2016 – I-24 U 63/15 .	275
gg)	Zahlungsverzug des Mieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB	276
hh)	Verzug mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete – BGH, Urt. v. 13.05.2015 – XII ZR 65/14	276
ii)	Irrtümliche Minderung – BGH, Urt. v. 11.07.2012 – VIII ZR 138/11	277
jj)	Ständige unpünktliche Mietzahlungen	278
kk)	Maßgeblicher Zeitpunkt	278
ll)	Tilgungsreihenfolge bei „unbenannten Teilzahlungen“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 03.03.2010 – 3 U 108/09 .	279
e)	Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.02.2016 – I-10 U 202/15 .	279
II.	Rückgabepflicht, § 546 Abs. 1 BGB	280
	1. Umfang der Rückgabepflicht	281
	a) Überlassung sämtlicher Schlüssel – KG, Urt. v. 18.07.2016 – 8 U 234/14	281
	b) Ausnahme: Annahmeverzug des Vermieters	282
	2. Vorzeitige Rückgabe	282
	3. Rückgabeprotokoll	283
III.	Räumungspflicht	284
	1. Grundsatz: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ..	284
	2. Ausnahme: Treuwidrigkeit eines Rückbauverlangens	285
IV.	Nutzungsentzähigung, § 546a BGB	285
	1. Voraussetzungen	286
	a) Vorenthalterung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 01.03.2016 – I-24 U 152/15 .	286
	b) Teilräumung als Ausnahmefall – KG, Urt. v. 13.04.2015 – 8 U 212/14	286
	c) (Fehlender) Rücknahmewille – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.02.2016 – I-10 U 202/15 .	287
	d) Rücknahmewille und Vermieterpfandrecht – KG, Urt. v. 18.07.2016 – 8 U 234/14	288

2.	Höhe der Nutzungsschädigung	288
a)	Begrenzung durch erzielbare Miete – OLG Celle, Urt. v. 10.03.2016 – 2 U 128/15	288
b)	Erstreckung auf Betriebskostenvorschüsse – OLG Brandenburg, Urt. v. 06.10.2015 – 6 U 7/14	289
c)	Minderung der Nutzungsschädigung – BGH, Urt. v. 27.05.2015 – XII ZR 66/13	289
V.	Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe	289
1.	Verzugsschaden, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB	290
2.	Erstattungsfähigkeit anderer Vermögensnachteile	290
VI.	Schadensersatz bei nicht vertragsgemäßer Rückgabe	290
1.	Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	290
a)	Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	290
b)	Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel – BGH, Urteile vom 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13	291
c)	Übertragbarkeit der Rechtsprechung des BGH auf die Gewerberäummiere – OLG Celle, Beschl. v. 13.07.2016 – 2 U 45/16	292
d)	Klauselkombination von Schönheitsreparaturen und Endrenovierung – OLG Koblenz, Urt. v. 12.04.2013 – 10 U 832/12	293
e)	Starre Fristenpläne – BGH, Urt. v. 08.10.2008 – XII ZR 84/06	293
f)	Fachhandwerkerklauseln – OLG Düsseldorf, Urt. v. 09.12.2010 – I-10 U 66/10	294
g)	Farbwahlklausel: Roter Farbanstrich einer „Bar“ – OLG Koblenz, Beschl. v. 29.01.2015 – 3 U 1209/14	294
2.	Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen	295
a)	Formularmäßige Verpflichtung des Leasingnehmers zur Instandhaltung eines von ihm genutzten Geschäftshauses – BGH, Urt. v. 26.11.2014 – XII ZR 120/13	295
b)	Instandhaltung und -setzung der zum ausschließlichen Gebrauch vermieteten Räume – BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10	296
3.	Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs wegen Nichterfüllung – OLG Köln, Urt. v. 21.05.2015 – 18 U 60/14	297
VII.	Verjährung, § 548 Abs. 1 BGB – OLG Frankfurt, Urt. v. 04.03.2016 – 2 U 182/14	298

L. Prozessrecht	299
I. Zahlungsklagen	299
1. Mahnverfahren, §§ 688ff. ZPO	299
a) Hinreichende Bezeichnung des Anspruchs	299
b) Hinreichende Bezeichnung des Antragstellers und des Antragsgegners	300
c) Beweis der Zustellung des Mahn- oder Vollstreckungsbescheides	301
2. Urkundenprozess, §§ 592ff. ZPO	301
a) Zulässigkeit des Urkundenprozesses	302
aa) Beweis durch Urkunden	303
bb) Zahlungsansprüche	304
cc) Nutzungsschädigung, § 546a BGB	305
dd) Zukünftige Miete und Nutzungsschädigung	305
ee) Nebenkostenvorauszahlungen, -pauschalen und -nachzahlungen – BGH, Urt. v. 22. 10. 2014 – VIII ZR 41/14	305
ff) Weitere Ansprüche	306
b) Verteidigungsmöglichkeiten des beklagten Mieters	307
aa) Geltendmachung nachträglicher Mängel	307
bb) Geltendmachung anfänglicher Mängel	308
c) Verfahren	309
3. Zulässigkeit einer Saldoklage – BGH, Urt. v. 09. 01. 2013 – VIII ZR 94/12	312
II. Räumungsklagen	313
1. Räumungsklage bei erneut erklärter Kündigung in der Berufungsinstanz – BGH, Beschl. v. 20. 11. 2012 – VIII ZR 157/12	313
2. Streitwert für Räumungs- und Herausgabeklage gegen Untermieter – KG, Beschl. v. 18. 02. 2013 – 8 W 10/13	314
3. Berufung im Räumungsprozess: Keine Nachholung eines unterlassenen Schutzantrages, § 712 ZPO – KG, Beschl. v. 18. 07. 2016 – 8 U 111/16	314
III. Einstweilige Verfügung	315
1. Durchsetzung der Betriebspflicht – KG, Beschl. v. 28. 01. 2013 – 8 W 5/13	315
2. Vollstreckung einer Betriebspflicht – OLG Rostock – Beschl. v. 22. 08. 2016 – 3 W 53/16	317
3. Durchsetzung des Konkurrenzschutzes – OLG Frankfurt, Beschl. v. 27. 01. 2012 – 2 U 299/11	318
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs (Konkurrenzschutz) – OLG Schleswig, Urt. v. 15. 11. 2013 – 1 U 128/2013	319

5.	Räumungsverfügung gegen Dritte – LG Krefeld, Beschl. v. 08.03.2016 – 2 S 60/15 und OLG Hamburg, Beschl. v. 20.03.2015 – 8 U 120/14	320
6.	Einstweilige Anordnung; Keine Räumungsfristen nach § 721 ZPO – KG, Beschl. v. 18.07.2016 – 8 U 111/16	321
7.	Sicherungsanordnung und Nachteilsfeststellung (§ 283a ZPO) – OLG Celle, Beschl. v. 17.09.2013 – 2 W 205/13	323
8.	Wiederherstellung der Energieversorgung – BGH, Urt. v. 06.05.2009 – XII ZR 137/07	325
M.	Muster	327
I.	Gewerberäummiertvertrag	327
	Literaturverzeichnis	347
	Stichwortverzeichnis	351