

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis — **XLV**

Literaturverzeichnis — **LI**

Bearbeiterverzeichnis — **LV**

Kapitel 1

Vertragsanbahnung

- A. Mietersuche — **1**
- B. Einschaltung von Maklern — **52**
- C. „Letter of Intent“ — **62**
- D. Vorvertrag — **65**
- E. Anmietrecht (Anbietungsverpflichtung, Vorhand) — **74**
- F. Vormietrecht — **79**
- G. Mietoption — **89**
- H. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) — **92**

Kapitel 2

Vertragsparteien/Vertragsgegenstand/Vertragsschluss/Mietdauer/ Schriftform

- A. Vertragsparteien — **97**
- B. Vertragsgegenstand — **167**
- C. Vertragsschluss — **184**
- D. Mietdauer — **199**
- E. Schriftform — **208**

Kapitel 3

Vermietung vom Reißbrett

- A. Einleitung — **251**
- B. Projektentwicklung vor Mietvertragsabschluss — **252**
- C. Besonderheiten der Regelungen im Mietvertrag — **255**
- D. Mitwirkungsrechte und -pflichten des Mieters — **268**

Kapitel 4

AGB

- A. Anwendbarkeit der AGB-Regelungen auf Gewerberaummietverträge — **273**
- B. Gewerberaummietverträge als AGB — **275**
- C. Vorrang der Individualabrede (§ 305b BGB) — **291**
- D. Unbeachtlichkeit überraschender oder mehrdeutiger Klauseln — **297**
- E. Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB — **302**
- F. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung oder Unwirksamkeit von AGB — **315**
- G. Beweislast, Prozessuales, Unterlassung — **324**
- H. Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung (AGB-Katalog) — **332**

Kapitel 5

Miete und Mietanpassung

- A. Miete — **367**
- B. Mietanpassung — **404**

Kapitel 6

Nebenkosten

- A. Bedeutung für die Praxis — **425**
- B. Begriffsbestimmung und Kostenarten — **425**
- C. Umlage von Nebenkosten — **456**
- D. Umlageschlüssel — **471**
- E. Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen, Änderungsmöglichkeiten — **474**
- F. Betriebskostenabrechnung — **506**

Kapitel 7

Sicherheiten der Mietparteien

- A. Sicherheiten für den Vermieter — **599**
- B. Sicherheiten für den Mieter — **647**
- C. Sicherheiten und Drittinteressen — **655**

Kapitel 8

Instandhaltung, Instandsetzung, Kleinreparaturen, Ersatzbeschaffung und Schönheitsreparaturen

- A. Einleitung — **661**
- B. Regelungen im Mietvertrag — **661**
- C. Durchsetzung der Ansprüche — **669**

Kapitel 9

Betriebspflicht, Konkurrenzschutz

- A. Betriebspflicht — **681**
- B. Konkurrenzschutz — **695**

Kapitel 10

Haftung und Gewährleistung, Versicherung

- A. Grundsätze — **709**
- B. Haftung und Nebenpflichten des Mieters — **710**
- C. Mängelhaftung des Vermieters — **726**
- D. Versicherungsfragen — **773**

Kapitel 11

Bauliche Maßnahmen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse

- A. Bauliche Maßnahmen des Vermieters — **788**
- B. Bauliche Veränderungen des Mieters — **824**

Kapitel 12

Untermiete

- A. Wirtschaftliche Bedeutung — **847**
- B. Inhalt des § 540 BGB — **847**
- C. Vertragliche Ausgestaltung — **857**

Kapitel 13

Beendigung des Mietverhältnisses

- A. Beendigungsmöglichkeiten — **875**
- B. Abwicklung des Mietverhältnisses — **911**

Kapitel 14

Mietvertrag in der Krise

- A. Vorbemerkungen — **937**
- B. Erläuterung insolvenzspezifischer Begriffe — **937**
- C. Grundsatz: Fortbestand des Mietverhältnisses auch in der Insolvenz — **943**
- D. Einordnung der gegenseitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis — **944**
- E. Insolvenz des Mieters — **945**
- F. Insolvenz des Vermieters — **954**
- G. Besonderheiten bei Mitmietern, Zwischenmietern und Untermietern — **960**
- H. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen, § 119 InsO — **963**

Kapitel 15

Spezialimmobilien

- A. Gastronomie — **965**
- B. Hotels — **984**
- C. Einzelhandel und Einkaufszentren — **999**

Stichwortverzeichnis — **1015**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis — **XLV**

Literaturverzeichnis — **LI**

Bearbeiterverzeichnis — **LV**

Kapitel 1

Vertragsanbahnung

A. Mietersuche — **1**

- I. Der gute Mieter oder: Wie fängt man das scheue Reh? — **1**
- II. Marktkenntnis als wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Mietersuche — **3**
 1. Marktbeobachtung — **4**
 2. Der gezielte Einsatz der Marktkenntnis: Mit der Standort- und Marktanalyse zum Vermietungserfolg — **11**
- III. Beratungsrelevante Details — **21**
 1. Relevante Kennziffern — **22**
 2. Büroraumformen und ihre Auswirkungen auf den Flächenverbrauch — **24**
 - a) Die „klassischen“ Büroraumformen — **25**
 - b) Die Entstehung der unterschiedlichen Büronutzungsformen — **28**
 - c) Zum Flächenverbrauch und seinen „Stellschrauben“ — **31**
 - d) Der Gestaltungsspielraum: Vorschriften und Rahmenbedingungen — **32**
 3. Standorte und ihre Dynamik — **33**
 - a) Makrostandorte im Wettbewerb — **34**
 - b) Veränderliche Qualitäten auf Mikrostandortebene — **36**
 - c) Verbesserte Ausweisung der Top-Lage: Darstellung des CBD — **39**
- IV. Tenant-Risk-Management — **41**
 1. Backsteine oder Cash-flow? — **41**
 2. Erste Informationen, Internet — **43**
 3. Bankauskunft, Schufa, Handelsregisterauszug — **44**
 4. Wirtschaftsauskunfteien — **44**
 5. Geschäftliche und politische Überprüfung des Mieters („World-Check“) — **46**
 6. Rating-Agenturen, Bilanzen und BWAs — **48**

7. Trotz allem nicht zu unterschätzen: das „Bauchgefühl“ — **48**
8. Praktische Lösungen — **49**
9. Bewahrung der Bestandsmieter — **49**
- B. Einschaltung von Maklern — **52**
 - I. Dienstleistungen des Gewerbeimmobilienmaklers, heute — **52**
 - II. „Pitch“ oder der „Beauty-Contest“ — **53**
 - III. Der Maklervertrag — **55**
 1. Vertragsform und Inhalte — **56**
 - a) Einfacher Maklerauftrag — **57**
 - b) Makler-Alleinauftrag — **57**
 - c) Qualifizierter Makler-Alleinauftrag — **57**
 - d) Aufwendungsersatz — **57**
 2. Die Synthese der Makler-Aufträge: Der Lead-Makler-Auftrag — **58**
 - a) Grundsätze — **58**
 - b) Zum Umgang mit Drittmaklern — **60**
 - c) Exkurs: Tischregel á la Berlin, Düsseldorf oder Buxtehude? — **60**
 - d) Pflichten der Vertragsparteien — **61**
 3. Laufzeit des Maklervertrags — **62**
- C. „Letter of Intent“ — **62**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **62**
 - II. Abschluss — **63**
 1. Form — **63**
 2. Inhalt — **63**
 3. Rechtsfolgen — **64**
- D. Vorvertrag — **65**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **65**
 - II. Abschluss — **66**
 1. Form — **66**
 2. Inhalt — **67**
 - a) Vertragspartner — **68**
 - b) Mietobjekt — **68**
 - c) Vertragslaufzeit — **69**
 - d) Miete — **69**
 - e) Einzelfallspezifische Besonderheiten — **70**
 3. Rechtsfolgen — **71**
 4. Beendigung — **73**
- E. Anmietrecht (Anbietungsverpflichtung, Vorhand) — **74**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **74**
 - II. Inhalt und Form — **74**
 - III. Rechtsfolgen — **77**
 - IV. Beendigung — **79**

- F. Vormietrecht — **79**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **79**
 - II. Analoge Anwendung der Bestimmungen zum Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB) — **80**
 - 1. Vormietfall — **80**
 - 2. Pflicht zur Mitteilung — **83**
 - 3. Ausübung und Verzicht — **83**
 - 4. Rechtsfolgen — **84**
 - 5. Unübertragbarkeit — **88**
 - III. Form der Vormietrechtsvereinbarung — **88**
- G. Mietoption — **89**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **89**
 - II. Form der Optionsvereinbarung und Form und Frist der Optionserklärung — **90**
 - III. Rechtsfolgen — **92**
 - IV. Beendigung — **92**
- H. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) — **92**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **92**
 - II. Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot — **93**
 - III. Rechtsfolgen — **95**

Kapitel 2

Vertragsparteien/Vertragsgegenstand/Vertragsschluss/Mietdauer/Schriftform

- A. Vertragsparteien — **97**
 - I. Allgemeines — **97**
 - II. Natürliche Personen als Vertragspartei — **100**
 - 1. Allgemeines — **100**
 - a) Bezeichnungen im Rubrum — **100**
 - b) Geschäftsfähigkeit — **100**
 - c) Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Stellvertretung — **101**
 - aa) Betreuung — **102**
 - bb) Anscheins- und Duldungsvollmacht — **103**
 - cc) Vollmacht Klauseln — **105**
 - d) Hausverwalter — **106**
 - 2. Einzelkaufmann — **107**
 - 3. Parteien kraft Amtes — **108**
 - a) Zwangsverwalter — **108**
 - b) Insolvenzverwalter — **110**
 - c) Testamentsvollstrecker — **111**
 - d) Nachlassverwalter — **112**

- III. Personenmehrheiten als Vertragspartei — **112**
 - 1. Gemeinschaften zur gesamten Hand — **114**
 - a) BGB-Gesellschaft — **114**
 - b) OHG — **115**
 - c) KG — **116**
 - d) Erbengemeinschaft — **116**
 - e) Eheleiche Gütergemeinschaft — **118**
 - 2. Ehegatten und Lebensgemeinschaften — **118**
 - 3. PG/Sozietät — **119**
 - a) Partnerschaftsgesellschaften und Sozietäten — **119**
 - b) PartGmbH — **121**
- IV. Juristische Personen als Vertragspartei — **121**
 - 1. Juristische Personen öffentlichen Rechts — **122**
 - 2. Juristische Personen des Privatrechts — **123**
 - a) GmbH — **124**
 - b) AG — **128**
 - c) KGaA — **129**
 - d) Vereine — **129**
 - e) Genossenschaften — **132**
 - f) VVaG — **132**
 - g) Unternehmergesellschaft (UG) — **133**
 - h) Europäische Gesellschaftsformen — **133**
 - i) Andere Gesellschaften der EU-Mitgliedstaaten mit Rechtsfähigkeit — **135**
 - aa) Niederlande — **135**
 - bb) Belgien — **136**
 - cc) Luxemburg — **136**
 - dd) England — **137**
- V. Wechsel der Vertragspartei — **138**
 - 1. Gesetzlicher Parteiwechsel — **138**
 - a) Veräußerung oder „Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB — **138**
 - aa) Überlassung — **139**
 - bb) Identitätserfordernis — **140**
 - cc) Veräußerung — **142**
 - dd) Zeitpunkt der Überlassung und der Veräußerung — **142**
 - ee) Rechtsfolgen — **143**
 - ff) Ablauf einer Immobilientransaktion — **147**
 - gg) Vertragliche Regelungen — **149**
 - hh) Einzelfragen — **150**
 - b) Energieausweis — **152**
 - c) Erbbaurecht — **153**

- aa) Allgemeines — **153**
 - bb) Wechsel der Vertragsparteien — **154**
 - d) Nießbrauch — **155**
 - e) Sonstige Dienstbarkeiten (Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht) — **156**
 - f) Zwangsvollstreckung — **157**
 - g) Gestattungsverträge/Untermiete — **158**
 - h) Analoge Anwendung des § 566 BGB — **159**
 - 2. Gewerbliche Weitervermietung — **160**
 - a) Anwendungsbereich — **160**
 - b) Rechtsfolgen — **161**
 - 3. Rechtsgeschäftliche Rechtsnachfolge — **161**
 - a) Vertragliche Regelungen — **162**
 - b) Wechsel der Inhaberschaft — **162**
 - 4. Erbfall — **163**
 - 5. Umwandlung und Gesellschafterwechsel — **163**
 - a) Gesellschafterwechsel — **164**
 - b) Umwandlung nach dem UmwG — **165**
- B. Vertragsgegenstand — **167**
 - I. Beschreibung des Mietgegenstands — **167**
 - 1. Hauptleistungspflicht des Vermieters — **168**
 - a) Gebrauchsgewährung/Gebrauchsüberlassung — **169**
 - b) Erhaltungspflicht — **172**
 - c) Konkurrenzschutz — **175**
 - 2. Hauptleistungspflicht des Mieters — **175**
 - II. Nutzungszweck — **176**
 - 1. Abgrenzung gewerblicher Mietvertrag/
Wohnraummiete — **177**
 - 2. Mischmietverträge — **178**
 - 3. Nutzungsvereinbarung und -änderung — **179**
 - a) Geeignetheit der Mietsache — **180**
 - b) Vertragliche Vereinbarung — **181**
 - c) Änderungen der Nutzung — **182**
 - 4. Vertragsgemäße Nutzung aus Mietersicht — **183**
 - 5. Leistungsstörungen — **184**
- C. Vertragsschluss — **184**
 - I. Privatautonomie/Allgemeines — **184**
 - II. Die Willenserklärungen/Angebot und Annahme — **185**
 - 1. Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages — **185**
 - 2. Annahme — **188**
 - a) Annahmefrist — **188**
 - b) Konkludente Annahme — **192**

- c) Annahme durch Schweigen — **194**
 - d) Annahme mit Änderungen/neuer Antrag — **196**
 - III. Uneinigkeiten/Dissens — **196**
 - IV. Beurkundungsabrede — **198**
 - D. Mietdauer — **199**
 - I. Unbefristetes Mietverhältnis — **200**
 - 1. Interessenlage — **200**
 - 2. Beendigung — **200**
 - II. Befristetes Mietverhältnis/Vereinbarung eines Kündigungsverzichts — **201**
 - 1. Vereinbarung eines Endtermins/Zeitmietvertrag — **201**
 - 2. Kündigungsverzicht — **201**
 - III. Automatische Verlängerung des Mietverhältnisses/Verlängerungsoptionen — **202**
 - 1. Gesetzliche Regelung — **202**
 - 2. Vertragliche Gestaltung — **202**
 - a) Verlängerungsklauseln — **203**
 - b) Optionsklauseln/Verlängerungsoption — **205**
 - c) Kombination von Verlängerungsklausel und Optionsklausel — **207**
 - E. Schriftform — **208**
 - I. Grundsätze — **210**
 - 1. Regelungszweck — **210**
 - 2. Anwendungsbereich — **211**
 - a) Vertragsart — **211**
 - b) Vertragsdauer — **211**
 - 3. Kern des Mietvertrages — **212**
 - 4. Wahrung der Schriftform — **212**
 - 5. Einheitlichkeit der Urkunde — **213**
 - II. Schriftform in Bezug auf Parteienbezeichnung — **215**
 - 1. Vertragsparteien — **215**
 - a) Allgemeines — **215**
 - b) Personenmehrheiten — **216**
 - c) Wechsel der Vertragsparteien — **216**
 - 2. Vertretung — **217**
 - III. Schriftform in Bezug auf Beschreibung des Mietgegenstandes — **219**
 - IV. Schriftform in Bezug auf die Mietdauer — **221**
 - V. Schriftform in Bezug auf Nachträge zum Mietvertrag — **221**
 - 1. Allgemeines — **221**
 - 2. Wirksamkeit von Nachträgen — **222**
 - VI. Heilung von Schriftformverstößen — **223**
 - 1. Rechtsfolgen von Formverstößen — **224**

- 2. Treuwidrigkeit der Kündigung — 225
- 3. Heilungsmöglichkeiten — 225
 - a) Schriftformheilungsklauseln — 226
 - b) Nachträge — 228
- VII. Urteilsübersicht — 229
 - 1. Grundsätze — 229
 - a) Regelungszweck — 229
 - b) Anwendungsbereich — 229
 - c) Kern des Mietvertrages — 230
 - d) Wahrung der Schriftform — 232
 - e) Einheitlichkeit der Urkunde — 232
 - 2. Schriftform in Bezug auf Parteibezeichnung — 234
 - a) Vertragsparteien — 234
 - b) Vertretung — 236
 - 3. Schriftform in Bezug auf Beschreibung des Mietgegenstandes — 238
 - 4. Schriftform in Bezug auf die Mietdauer — 240
 - 5. Schriftform in Bezug auf Nachträge zum Mietvertrag — 242
 - 6. Heilung von Schriftformverstößen — 244
 - a) Mögliche Formverstöße — 244
 - b) Rechtsfolgen von Formverstößen — 244
 - c) Heilungsmöglichkeiten — 245
 - 7. Sonstiges — 248

Kapitel 3

Vermietung vom Reißbrett

- A. Einleitung — 251
- B. Projektentwicklung vor Mietvertragsabschluss — 252
 - I. Zusammensetzung der Projektbeteiligten auf Vermieter- und Mieterseite — 252
 - II. Definition der Planungstiefe für die einzelnen Fachplaner bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages — 254
 - III. Regelungen zur Kostenverteilung — 254
- C. Besonderheiten der Regelungen im Mietvertrag — 255
 - I. Definition des Mietgegenstandes — 255
 - II. Anlagen zum Mietvertrag — 258
 - III. Definition des Mietbeginns — 259
 - IV. Vereinbarung von Rücktrittsrechten — 261
 - V. Änderungsvorbehalte des Vermieters — 262

- VI. Änderungswünsche des Mieters — **263**
 - 1. Definition der Mietersonderwünsche — **264**
 - 2. Regelungen zu Mehr- und Minderkosten — **264**
- VII. Mietereinbauten und Mieterausbauleistungen — **265**
 - 1. Zeitpunkt der Mietereinbauten — **266**
 - 2. Definition der Mietereinbauten — **266**
 - 3. Nominated Subcontractor — **267**
- D. Mitwirkungsrechte und -pflichten des Mieters — **268**
 - I. Einbindung in den Bauablauf — **268**
 - II. Informationspflichten oder Planfreigabeverfahren in den einzelnen Planungsstufen in Anlehnung an die HOAI — **268**
 - III. Bemusterungen sowie Freigabe von Fabrikaten und Materialien — **269**
 - IV. Beteiligung des Mieters bei den Verhandlungen der Wartungsverträge bzw. Ausschreibung von FM-Dienstleistern — **270**
 - V. Übergabe des Mietobjektes — **271**

Kapitel 4

AGB

- A. Anwendbarkeit der AGB-Regelungen auf Gewerberaummietverträge — **273**
 - I. Eingeschränkte AGB-Kontrolle gegenüber Unternehmen und Personen des öffentlichen Rechts — **273**
 - II. Erstreckung der AGB-Regelungen auf Alt-Mietverträge — **275**
- B. Gewerberaummietverträge als AGB — **275**
 - I. Vorformulierte Vertragsbedingungen — **276**
 - II. Vertragsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen — **277**
 - III. Stellen der Vertragsbedingungen, Verwender — **279**
 - IV. Kenntnisnahme der AGB und Einverständnis der Gegenseite — **282**
 - V. AGB in Rahmenvereinbarungen für Gewerberaummieter — **285**
 - VI. Aushandeln im Einzelnen — **286**
 - VII. Umgehungsverbot — **290**
- C. Vorrang der Individualabrede (§ 305b BGB) — **291**
 - I. Abgrenzbarkeit der Individualabreden von AGB — **291**
 - II. Wirksamkeit und Formanforderungen von Individualabreden — **294**
 - III. Auswirkungen nachträglicher Individualvereinbarungen — **295**
- D. Unbeachtlichkeit überraschender oder mehrdeutiger Klauseln — **297**
 - I. Überraschende Klauseln (§ 305c Abs. 1 BGB) — **297**
 - II. Zweifelhafte und mehrdeutige Klauseln (§ 305c Abs. 2 BGB) — **300**
- E. Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB — **302**
 - I. Bedeutung des § 307 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB — **302**
 - II. Anwendbarkeit der Generalklausel in § 307 Abs. 1 BGB — **305**

- III. Transparenzgebot (Klarheit und Verständlichkeit) — **306**
- IV. Anwendbarkeit der Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB auf Gewerberaummietverträge — **309**
- V. Von der Inhaltskontrolle ausgenommene Klauseln (§ 307 Abs. 3 BGB) — **311**
- VI. Vertrauensschutz — **314**
- F. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung oder Unwirksamkeit von AGB — **315**
 - I. Ersetzung von unwirksamen AGB durch gesetzliche Vorschriften — **316**
 - II. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion und Ausnahmen — **317**
 - III. Anspruch des Betroffenen auf Vertragsanpassung, z.B. durch Neuregelung? — **319**
 - IV. Rettung durch salvatorische Klauseln? — **321**
 - V. Schadensersatzpflicht des Klauselverwenders — **323**
- G. Beweislast, Prozessuales, Unterlassung — **324**
 - I. Beweislast — **324**
 - II. Beweiserleichterung durch vervielfältigte Vertragsformulare — **324**
 - III. Der Einwand des individuellen Aushandelns — **327**
 - IV. Beweiserleichterung zugunsten des Klauselverwenders — **328**
 - V. Prozessuale Fragen — **329**
 - VI. Unterlassungsansprüche — **331**
- H. Einzelbeispiele aus der Rechtsprechung (AGB-Katalog) — **332**

Kapitel 5

Miete und Mietanpassung

- A. Miete — **367**
 - I. Begriff und Inhalt — **367**
 - 1. Begriff — **367**
 - a) Umgangssprache und juristischer Sprachgebrauch — **367**
 - aa) Umgangssprache — **367**
 - bb) Juristischer Sprachgebrauch — **367**
 - cc) Umfassende Verwendung — **368**
 - b) Immobiliarmiete — **368**
 - c) Abgrenzung Gewerbe- zu Wohnraummiete — **368**
 - d) Abgrenzung zu verwandten Rechtsverhältnissen — **369**
 - aa) Pacht — **369**
 - bb) Leihe — **370**
 - e) Schematische Übersicht — **370**
 - 2. Inhalt — **371**

- II. Formen der Mietfestlegung — **371**
 - 1. Differenzierungskriterien — **371**
 - a) Übersicht — **371**
 - b) Feste oder variable Höhe der Miete — **372**
 - aa) Feste Miethöhe — **372**
 - bb) Variable Miethöhe — **373**
 - c) Kriterien für die Mietanpassung — **373**
 - aa) Immanente Kriterien — **373**
 - bb) Externe Kriterien — **375**
 - d) Elemente der Miete — **376**
 - aa) Miete als umfassendes Entgelt — **376**
 - bb) Miete und weitere Entgeltelemente — **376**
 - e) Entrichtung der Miete — **377**
 - 2. Festmiete — **378**
 - 3. Staffelmiete — **379**
 - 4. Umsatzmiete — **380**
 - 5. Indexmiete — **381**
 - 6. Inklusivmiete — **381**
 - 7. Grundmiete — **382**
 - 8. Brutto-/Netto-Kalt-/Warmmiete — **382**
 - 9. Effektivmiete — **383**
 - 10. Investitionsmiete — **384**
 - 11. Ortsübliche Vergleichsmiete — **384**
 - 12. Marktmiete — **384**
 - 13. Double-/Triple-Net-Miete — **385**
 - 14. Schematische Übersicht zu Formen der Mietfestlegung — **385**
- III. Umsatzsteueroption — **385**
 - 1. Ausgangslage — **385**
 - 2. Interesse des Vermieters — **386**
 - 3. Voraussetzungen — **387**
 - a) Gesetzlich/steuerrechtlich/UStG — **387**
 - b) Vertraglich — **391**
 - 4. Rechtsfolgen — **393**
- IV. Fälligkeit, Verzug, Verjährung, Verwirkung — **394**
 - 1. Fälligkeit — **394**
 - 2. Verzug — **396**
 - 3. Tilgung — **399**
 - 4. Verjährung — **399**
 - a) Begriff — **400**
 - b) Anwendbarkeit — **400**
 - c) Vereinbarungen über die Verjährung — **400**
 - d) Dauer und Beginn der Verjährung — **401**

- e) Hemmung und Neubeginn der Verjährung — **402**
 - aa) Hemmung — **402**
 - bb) Neubeginn — **403**
 - f) Rechtsfolgen, Einrede, Sonstiges — **403**
 - 5. Verwirkung — **404**
- B. Mietanpassung — **404**
 - I. Wertsicherungsklauseln — **404**
 - 1. Allgemeines — **404**
 - 2. Anwendbarkeit — **405**
 - 3. Preisklauselverbot, § 1 Abs. 1 PrKG — **406**
 - 4. Zulässige Wertsicherungsklauseln — **406**
 - a) Zulässige Gleitklauseln/Preisklauseln — **407**
 - aa) Langfristige Bindung — **407**
 - bb) Kopplung an Index — **408**
 - cc) Hinreichend bestimmt — **409**
 - dd) Keine unangemessene Benachteiligung — **410**
 - b) Leistungsvorbehaltsklauseln — **411**
 - c) Spannungsklauseln — **412**
 - d) Kostenelementeklauseln — **413**
 - e) Ermäßigungsklauseln — **413**
 - 5. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das PrKG — **413**
 - a) Gesetzliche Folgen — **413**
 - b) Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung — **414**
 - II. Staffelmietvereinbarung — **415**
 - 1. Allgemeines — **415**
 - 2. Kombinationsmöglichkeiten — **416**
 - III. Mietanpassung und Modernisierungsmaßnahmen — **417**
 - 1. Allgemeines — **417**
 - 2. Regelung im Gewerberaumietrecht — **417**
 - IV. Geschäftsgrundlage — **418**
 - 1. Allgemeines — **418**
 - 2. Anwendungsbereich — **418**
 - 3. Voraussetzungen — **419**
 - a) Vertragsgrundlage — **419**
 - b) Schwerwiegende Änderung — **420**
 - c) Unvorhersehbarkeit — **420**
 - d) Unzumutbarkeit — **421**
 - 4. Beispiele — **421**
 - 5. Rechtsfolgen — **423**

Kapitel 6 Nebenkosten

- A. Bedeutung für die Praxis — **425**
- B. Begriffsbestimmung und Kostenarten — **425**
 - I. Nebenkosten — **425**
 - II. Betriebskosten — **426**
 - 1. Kosten des Vermieters — **426**
 - 2. Grundstücks- oder gebäudebezogene Kosten — **427**
 - 3. Laufende Kosten — **427**
 - 4. Wirtschaftlichkeitsgebot — **427**
 - 5. Eigenleistungen des Vermieters — **429**
 - 6. Sonstige Regelungen der BetrKV — **430**
 - 7. Heizkostenverordnung — **431**
 - a) Regelungszweck — **431**
 - b) Anwendungsbereich — **431**
 - 8. Einzelne Betriebskosten gemäß BetrKV — **432**
 - III. Sonstige Nebenkosten außerhalb der BetrKV — **447**
 - 1. Verwaltungskosten — **448**
 - a) Umlegbarkeit — **448**
 - b) Vertragliche Vereinbarungen über Verwaltungskosten — **448**
 - 2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten — **451**
 - a) Umlegbarkeit — **452**
 - b) Vertragliche Vereinbarungen über Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten — **452**
 - aa) Instandhaltung — **452**
 - bb) Instandsetzung — **453**
 - c) Wartung — **454**
 - 3. „Triple-Net“-Vereinbarungen — **455**
 - 4. Kapitalkosten — **455**
 - 5. Sonstige umlegbare Nebenkosten — **456**
- C. Umlage von Nebenkosten — **456**
 - I. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten — **456**
 - 1. Bruttowarm- oder Inklusivmiete — **457**
 - 2. Bruttokaltmiete — **457**
 - 3. Teilklusivmiete — **457**
 - 4. Nettomiete — **457**
 - II. Vereinbarung der Umlage — **458**
 - 1. Bestimmtheitsgebot — **458**
 - 2. Bezugnahme auf die BetrKV — **460**
 - 3. Sonstige und neue Betriebskosten — **461**
 - a) § 2 Nr. 17 BetrKV — **461**

- b) Neu hinzukommende Nebenkosten — **462**
 - c) Ablösung der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV durch die BetrKV — **463**
 - 4. Folgen unwirksamer Regelungen — **463**
 - 5. Änderung der vereinbarten Mietstruktur — **464**
 - a) Änderungsrecht des Vermieters — **464**
 - b) Änderung durch schlüssiges Verhalten — **465**
- III. Pauschalierung oder Vorauszahlung — **466**
 - 1. Umlage durch Pauschale — **466**
 - a) Vertragliche Regelung — **466**
 - b) Anpassungsmöglichkeiten — **467**
 - c) Folgen unwirksamer Regelungen — **467**
 - 2. Umlage durch Vorauszahlung — **468**
 - a) Vertragliche Regelung — **468**
 - b) Unwirksame Abwälzung — **468**
 - aa) Überhöhte Vorauszahlungen — **468**
 - bb) Erhöhung der Vorauszahlungen — **469**
 - cc) Zu niedrige Vorauszahlungen — **470**
 - dd) Ermäßigung der Vorauszahlungen — **471**
- D. Umlageschlüssel — **471**
 - I. Festlegung des Umlageschlüssels — **471**
 - II. Änderung des Verteilungsmaßstabs — **472**
 - III. Einzelne Verteilungsmaßstäbe — **473**
- E. Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen, Änderungsmöglichkeiten — **474**
 - I. Dispositive Mietstruktur des BGB/Konkrete vertragliche Ausgestaltungsmöglichkeiten der Mietstruktur — **474**
 - 1. Dispositive Mietstruktur des BGB — **475**
 - a) Grundsatz: „Miete“ im Sinne des BGB ist Bruttomiete (§ 535 Abs. 1 i.V.m. § 535 Abs. 2 BGB) — **477**
 - b) Ausnahme: Zwingende Einschränkung der gesetzlichen Mietstruktur durch die HeizkostenV — **478**
 - c) Im Übrigen vertraglich frei bestimmbare Mietstruktur — **478**
 - 2. Konkrete vertragliche Ausgestaltungsmöglichkeiten der Zahlungspflichten für umlegbare Betriebskosten — **478**
 - a) Mit Vorausleistungen in Form von Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen — **479**
 - b) „Nach Anfall“ — **480**
 - II. Unterschiede zwischen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen — **481**
 - 1. Betriebskostenvorauszahlungen — **481**

- a) Tatsächlich im Abrechnungszeitraum angefallene Betriebskosten als Maßstab für Betriebskostenhöhe — **482**
 - b) Rückwirkende Festsetzung der Betriebskostenhöhe — **482**
 - c) Keine Vermutung der Kostendeckung von vereinbarten Vorauszahlungen — **483**
- 2. Betriebskostenpauschalen — **483**
 - a) Vor Abrechnungszeitraum festgelegte Höhe der Pauschale als verbindlicher Maßstab für Betriebskostenhöhe — **484**
 - b) Mangels gesetzlicher Regelung grundsätzlich keine rückwirkende Anpassung einer Betriebskostenpauschale — **484**
 - c) „Abgeltungsprinzip“ — **486**
- III. Anpassungsmöglichkeiten von Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen — **486**
 - 1. Betriebskostenvorauszahlungen — **486**
 - a) Erhöhungen — **488**
 - b) Herabsetzungen — **492**
 - 2. Betriebskostenpauschalen — **493**
 - a) Erhöhungen — **493**
 - b) Herabsetzungen — **498**
- IV. Vor- und Nachteile einer Bruttokaltmiete bzw. einer Nettokaltmiete mit Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung/Fazit — **500**
 - 1. Bruttokaltmiete — **500**
 - a) Vorteile — **500**
 - b) Nachteile — **501**
 - 2. Nettokaltmiete mit Betriebskostenpauschalen — **502**
 - a) Vorteile — **502**
 - b) Nachteile — **503**
 - 3. Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlungen — **503**
 - a) Vorteile — **503**
 - b) Nachteile — **504**
 - 4. Fazit — **504**
- F. Betriebskostenabrechnung — **506**
 - I. (Formelle) Wirksamkeit der Abrechnung („Ob“ der Abrechnung) — **507**
 - 1. Vier Mindestangaben — **507**
 - a) Zusammenstellung der Gesamtkosten — **508**
 - b) Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel — **517**
 - c) Berechnung des Anteils des Mieters — **522**
 - d) Abzug der Vorauszahlungen des Mieters — **522**
 - 2. Gedankliche und rechnerische Nachvollziehbarkeit — **532**
 - a) Prüfungsmaßstab — **532**

- b) Rechnerische Nachvollziehbarkeit — **535**
 - c) Gedankliche Nachvollziehbarkeit — **535**
 - II. (Inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung („Wie“ der Abrechnung) — **536**
 - 1. Überprüfung der Richtigkeit von Ansatz und Höhe bzw. Menge der abgerechneten Positionen an sich (formale Mängel) — **537**
 - a) Richtigkeit des Ansatzes der abgerechneten Positionen („Ob“ des Ansatzes) — **538**
 - b) Richtigkeit der Höhe bzw. Menge der abgerechneten Positionen („Wie“ des Ansatzes) — **538**
 - 2. Inhaltliche Mängel der Abrechnung — **539**
 - a) Unzulässige Bildung von Abrechnungseinheiten — **539**
 - b) Fehlendes Herausrechnen nicht umlagefähiger Kostenanteile — **543**
 - c) Fehlende Durchführung eines erforderlichen Vorwegabzugs bei Bildung von mehrere Gebäude bzw. Gebäudeteile umfassenden Abrechnungseinheiten oder bei unterschiedlichen Nutzergruppen — **548**
 - d) Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz — **550**
 - III. Abrechnungsfrist und Fälligkeit einer Nachzahlung bzw. einer Rückzahlung/Folgen bei Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist — **553**
 - 1. Abrechnungsfrist und Fälligkeit einer Nachzahlung bzw. Rückzahlung — **553**
 - a) Bestehen und Länge der Abrechnungsfrist — **554**
 - b) Fälligkeit einer Nachzahlung — **554**
 - c) Fälligkeit einer Rückzahlung — **555**
 - 2. Folgen bei Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist — **556**
 - a) Keine Ausschlusswirkung wie im Wohnraummietrecht — **556**
 - b) Eintritt der Abrechnungsreife — **558**
 - c) Einklagbarer Anspruch auf Abrechnungserstellung — **559**
 - d) Zurückbehaltungsrecht an laufenden Vorauszahlungen bei noch nicht beendetem Mietverhältnis — **559**
 - e) Rückzahlungsanspruch bezüglich geleisteter Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis — **560**
 - IV. Beanstandungen des Mieters — **562**
 - 1. Grundsatz: Keine Einwendungsausschlussfrist wie im Wohnraummietrecht — **563**
 - 2. Ausnahme: Aufnahme einer Einwendungsausschlussfrist in den Vertrag — **563**
 - a) Anforderungen an die vertragliche Regelung einer Einwendungsausschlussfrist — **565**
 - b) Wiederholung des Hinweises auf die Einwendungsausschlussfrist in der Abrechnung — **565**

- c) Kein Ausschluss von Einwendungen bei nicht formell ordnungsgemäß abgerechneten Positionen — **566**
 - d) Anerkenntniswirkung nach vorbehaltlosem Ausgleich einer Nachzahlung durch den Mieter? — **567**
 - 3. Inhalt der Beanstandungen — **568**
- V. Nachberechnungen des Vermieters — **575**
 - 1. Innerhalb der Abrechnungsfrist sind „Nachberechnungen“ grundsätzlich immer möglich — **576**
 - 2. Auswirkungen des Abflussprinzips auf das Erfordernis von Nachberechnungen — **577**
 - 3. Bei vorangegangener Erstabrechnung, die mit Nachzahlungsbetrag endet — **579**
 - 4. Bei zuvor bereits geänderter Erstabrechnung, die mit Guthaben endete, welches ausgekehrt wurde — **580**
 - a) Grund für die Nachberechnung war Vermieter bereits bei Guthabensauskehrung als vorliegend oder möglicherweise vorliegend bewusst — **581**
 - b) Grund für die Nachberechnung trat erst nach Guthabensauskehrung auf oder wurde dem Vermieter zumindest erst später bekannt — **581**
- VI. Abrechnung bei Mietminderung — **581**
 - 1. Gesamtmiete als Bemessungsmaßstab der Minderung — **583**
 - 2. Ermittlung der Mietminderung anhand der Jahresabrechnung der Betriebskosten — **584**
- VII. Abrechnung bei Vermieter- bzw. Mieterwechsel — **587**
 - 1. Abrechnung bei Vermieterwechsel — **587**
 - a) Auswirkungen von § 566 BGB auf die Verpflichtung zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung — **588**
 - b) Vermieterwechsel nach abgelaufenem Abrechnungszeitraum — **590**
 - c) Vermieterwechsel während des laufenden Abrechnungszeitraums — **590**
 - 2. Abrechnung bei Mieterwechsel — **592**
 - a) Grundsatz der zeitanteiligen Aufteilung bei Mieterwechsel während eines Abrechnungszeitraums — **593**
 - b) Unveränderte Bedeutung des Leistungs- bzw. Zeitabgrenzungsprinzips bei Mieterwechsel — **594**

Kapitel 7**Sicherheiten der Mietparteien**

- A. Sicherheiten für den Vermieter — **599**
 - I. Ausgangslage — **599**
 - 1. Interessen des Vermieters — **599**
 - 2. Sicherungsgegenstände, Sicherungsabrede — **600**
 - 3. Höhe, Fälligkeit — **602**
 - a) Höhe — **602**
 - b) Fälligkeit — **603**
 - c) Sicherheit als Bedingung — **604**
 - d) Stellung der Sicherheit und Kündigung, Zurückbehaltung — **605**
 - 4. Ziehung/Verwertung von Sicherheiten — **606**
 - a) Voraussetzungen — **606**
 - aa) Verwertung während des Mietverhältnisses — **606**
 - bb) Verwertung nach Beendigung des Mietverhältnisses — **607**
 - cc) Praktische Handhabung — **607**
 - b) Keine Pflicht zur Ziehung/Verwertung der Sicherheit — **607**
 - c) Pflicht zur Wiederauffüllung — **608**
 - 5. Rückzahlung/Rückgabe — **609**
 - a) Rückzahlungsanspruch — **609**
 - b) Abrechnung durch den Vermieter — **610**
 - c) Abrechnungsfrist — **610**
 - d) Verjährung — **611**
 - e) Verfallklauseln — **611**
 - 6. Verwertung der Sicherheit bei Veräußerung des Objekts — **612**
 - II. Vertragliche Sicherheiten — **612**
 - 1. Kautions — **613**
 - a) Barkautions — **613**
 - b) Anlage und Verzinsung — **614**
 - c) Kautions(spar)konto — **616**
 - d) Andere Ausgestaltungen der Mietkautions — **618**
 - 2. Bürgschaft — **618**
 - a) Akzessorietät — **618**
 - b) Bürgschaftsvereinbarung — **619**
 - c) Bürgschaft auf erstes Anfordern — **621**
 - d) Selbstschuldnerische Bürgschaft — **622**
 - e) Kombination selbstschuldnerisch plus auf erstes Anfordern — **622**
 - f) Mietausfallbürgschaft — **623**
 - g) Ausschluss der Möglichkeit zur Hinterlegung — **623**

- h) Bürgschaft auf Zeit — **624**
 - i) Vereinbarung von Höchstsummen in Bürgschaften — **624**
 - j) Rückgabe der Bürgschaft — **625**
 - k) Gerichtsstand der Bürgschaft, Rechtswahl — **625**
 - 3. Selbstständige Garantie — **625**
 - 4. Patronatserklärung — **626**
 - a) Ausgestaltung, Konsequenzen — **627**
 - b) Form und Bestimmtheit, Inhalt — **629**
 - 5. Sonstige vertragliche Sicherheiten — **631**
 - a) Verpfändung von Wertpapieren — **631**
 - b) Verlustübernahmevertrag — **632**
 - c) Schuldversprechen — **632**
 - d) Schuldübernahme/Schuldbeitritt eines Dritten — **633**
 - 6. Kumulation von Sicherheiten — **633**
 - a) Möglichkeiten der Kumulation — **633**
 - b) Grenzen — **634**
 - 7. Insolvenz des Mieters — **635**
 - a) Kautions — **635**
 - b) Bürgschaft — **636**
 - c) Selbstständige Garantie — **636**
 - d) Patronatserklärung — **636**
 - e) Verpfändung von Wertpapieren — **636**
 - f) Verlustübernahmevertrag — **636**
 - g) Schuldversprechen — **637**
 - h) Schuldübernahme/Schuldbeitritt eines Dritten — **637**
 - III. Gesetzliche Sicherheiten/Vermieterpfandrecht — **637**
 - 1. Umfang — **638**
 - 2. Verwertung — **639**
 - 3. Einstweiliger Rechtsschutz — **640**
 - 4. Verhinderung des Entfernens von Gegenständen — **640**
 - 5. Eigenhändiger Verkauf — **641**
 - 6. Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters — **642**
 - IV. Sicherungsmittel im weiteren Sinne — **642**
 - 1. Notarielle Räumungsurkunde — **642**
 - 2. Kein allgemeiner Zurückbehalt der Leistung — **643**
 - 3. Kein allgemeines Selbsthilferecht — **644**
 - 4. Vertragsgestaltung — **645**
 - V. Übergang von Sicherheiten — **645**
- B. Sicherheiten für den Mieter — **647**
 - I. Mieterdienstbarkeit — **647**
 - 1. Inhalt der Dienstbarkeit — **648**
 - 2. Sicherungsabrede — **649**

- 3. Rangfolge im Grundbuch — **650**
 - a) Mieterdienstbarkeit im Nachrang — **650**
 - b) Mieterdienstbarkeit im Rang vor Grundpfandrechten — **651**
- 4. Stillhaltevereinbarung — **651**
- II. Finanzierungssicherheiten — **652**
 - 1. Finanzierung des Mieters — **652**
 - 2. Vorübergehend eingebrachte Gegenstände — **652**
 - 3. Grundschulden für Mieter — **653**
- III. Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG — **653**
 - 1. Allgemeines — **653**
 - 2. Mangelnde Koexistenz — **654**
 - 3. Inhalt — **654**
- IV. Weitere Sicherungsmittel — **654**
- C. Sicherheiten und Drittinteressen — **655**
 - I. Interessen von Finanzierungsgebern — **656**
 - 1. Finanzierungsgeber des Vermieters — **656**
 - a) Mitspracherechte des Finanzierungsgebers — **657**
 - b) Abtretung von Forderungen — **657**
 - 2. Finanzierungsgeber des Mieters — **658**
 - II. Interessen von Lieferanten und sonstigen Dritten — **658**
 - 1. Lieferanten des Vermieters — **658**
 - 2. Lieferanten des Mieters — **659**

Kapitel 8

Instandhaltung, Instandsetzung, Kleinreparaturen, Ersatzbeschaffung und Schönheitsreparaturen

- A. Einleitung — **661**
- B. Regelungen im Mietvertrag — **661**
 - I. Gesetzliche Ausgangslage — **661**
 - II. Regelung im Mietvertrag — **662**
 - 1. Definitionen — **662**
 - 2. Regelungen im Mietvertrag zu Instandhaltung und Instandsetzung — **663**
 - a) Übernahme durch den Mieter — **663**
 - b) Kostenübernahme durch den Mieter — **663**
 - c) Kostenübernahme für Gemeinschaftsflächen — **664**
 - d) Begrenzung der Kosten — **664**
 - e) Individualvertrag — **666**
 - 3. Regelungen für die Ersatzbeschaffung — **666**

- 4. Regelungen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen — **667**
 - a) Übernahme durch den Mieter — **667**
 - b) Fristenpläne, Endrenovierungen und Abgeltungsklauseln — **668**
 - c) Individualvertrag — **669**
- C. Durchsetzung der Ansprüche — **669**
 - I. Vertragliche Ausgangslage — **669**
 - II. Übertragung durch AGB — **670**
 - 1. Grundsätze der AGB-Kontrolle — **670**
 - 2. Offensichtlicher Verstoß — **671**
 - 3. Instandhaltung und Instandsetzung — **672**
 - a) Übertragung — **672**
 - b) Formularvertraglich — **672**
 - 4. Ersatzbeschaffung — **673**
 - 5. Schönheitsreparaturen — **674**
 - a) Übertragung — **674**
 - b) Formularvertraglich — **675**
 - c) Ausführungsart — **676**
 - III. Individualvereinbarungen — **677**
 - IV. Durchsetzung — **678**
 - 1. Durchsetzung bei beendetem Mietverhältnis — **678**
 - 2. Durchsetzung bei laufendem Mietverhältnis — **679**
 - 3. Verjährung — **679**

Kapitel 9

Betriebspflicht, Konkurrenzschutz

- A. **Betriebspflicht** — **681**
 - I. **Bedeutung für die Praxis** — **681**
 - II. **Vereinbarungen zur Betriebspflicht** — **682**
 - 1. **Inhalt und Umfang der Betriebspflicht** — **682**
 - 2. **Vertragsimmanente Vereinbarung** — **683**
 - 3. **Ausdrückliche Vereinbarung** — **684**
 - a) **Individualvereinbarung** — **684**
 - b) **Regelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen** — **684**
 - aa) **Kombination mit Konkurrenzschutzklauseln und/oder Sortimentsbindungsklauseln** — **685**
 - bb) **Generelles Verbot zeitweiliger Schließungen** — **686**
 - cc) **Festlegung der Öffnungszeiten** — **687**
 - dd) **Anknüpfung an gesetzliche Bestimmungen** — **688**
 - 4. **Ende der Betriebspflicht** — **689**

- III. Rechtsfolgen bei Nichterfüllung — **689**
 - 1. Nichterfüllung der Betriebspflicht — **689**
 - 2. Wiederaufnahme des Betriebes — **690**
 - 3. Weiterzahlung der (Umsatz-)Miete — **690**
 - 4. Einstweilige Verfügung — **691**
 - 5. Vertragsstrafe — **691**
 - 6. Schadensersatz — **692**
 - 7. Kündigung — **693**
 - a) Kündigungsgrund — **693**
 - b) Wirkung der Kündigung auf die Betriebspflicht — **694**
- B. Konkurrenzschutz — **695**
 - I. Bedeutung für die Praxis — **695**
 - II. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz — **695**
 - 1. Herleitung des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes — **695**
 - 2. Persönlicher Geltungsbereich — **696**
 - 3. Sächlicher Geltungsbereich — **698**
 - 4. Räumlicher Geltungsbereich — **700**
 - 5. Zeitlicher Geltungsbereich — **701**
 - III. Ausdrückliche vertragliche Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz — **701**
 - 1. Individualvertragliche Vereinbarungen — **701**
 - a) Konkurrenzschutzverpflichtung des Mieters zugunsten des Vermieters/Wettbewerbsverbot — **701**
 - b) Konkurrenzschutzverpflichtung des Vermieters zugunsten des Mieters — **702**
 - c) Dingliche Absicherung — **703**
 - 2. AGB-Regelungen zum Konkurrenzschutz — **704**
 - IV. Rechtsfolgen und Rechtsschutz bei Verstoß gegen Konkurrenzschutz — **705**
 - 1. Mietminderungsrecht, Zurückbehaltung der Miete — **705**
 - 2. Vertragsstrafe — **706**
 - 3. Schadensersatz — **706**
 - 4. Außerordentlich fristlose Kündigung — **707**
 - 5. Einstweiliger Rechtsschutz — **707**
 - 6. Unterlassungsanspruch — **707**

Kapitel 10

Haftung und Gewährleistung, Versicherung

- A. Grundsätze — **709**
- B. Haftung und Nebenpflichten des Mieters — **710**

- I. Haftung des Mieters — **711**
 - 1. Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten — **711**
 - 2. Annahmeverzug des Mieters — **712**
 - 3. Haftung des Mieters bei Nichtzahlung der Miete — **713**
 - 4. Haftung des Mieters für Verschlechterung der Mietsache — **715**
 - 5. Haftung bei Untervermietung — **717**
 - 6. Haftung für Dritte — **718**
 - 7. Verletzung gegen das Rücksichtnahmegebot — **720**
- II. Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten des Mieters — **720**
 - 1. Obhutspflichten des Mieters — **720**
 - 2. Rückgabepflicht — **722**
 - 3. Nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen — **723**
 - 4. Verkehrssicherungspflichten — **725**
- C. Mängelhaftung des Vermieters — **726**
 - I. Mangelbegriff — **726**
 - 1. Maßgeblicher Zeitpunkt — **729**
 - 2. Einzelne Sachmängel — **731**
 - a) Beschaffenheits- und Zustandsmängel — **732**
 - b) Umwelt- und Umfeldmängel — **737**
 - c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen — **742**
 - 3. Rechtsmangel — **744**
 - 4. Zusicherung von Eigenschaften — **745**
 - II. Rechtsfolgen — **746**
 - 1. Erfüllungsanspruch — **746**
 - 2. Minderung — **747**
 - a) Berechnung und Höhe — **748**
 - aa) Berechnung — **748**
 - bb) Höhe — **749**
 - b) Einzelfälle — **749**
 - 3. Schadensersatzansprüche des Mieters — **751**
 - a) Anfängliche Mängel — **751**
 - b) Nachträgliche Mängel — **752**
 - c) Verzug mit der Mangelbeseitigung — **753**
 - d) Umfang des Schadensersatzanspruchs — **754**
 - 4. Aufwendungsersatzanspruch — **756**
 - 5. Kündigung — **757**
 - 6. Zurückbehaltungsrecht — **760**
 - 7. Sonstige Rechtsbehelfe: Allgemeines Leistungsstörungenrecht — **760**
 - III. Ausschluss und Beschränkung der Gewährleistung — **762**
 - 1. Gesetzlicher Ausschluss von Gewährleistungsrechten — **762**
 - a) Mieter kennt den Mangel bei Vertragsschluss — **763**
 - b) Annahme einer mangelhaften Sache — **764**

- c) Verstoß gegen die Anzeigepflicht — 764
 - d) Mieter hat den Mangel zu vertreten — 765
 - e) Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs — 765
 - f) Treu und Glauben — 765
- 2. Vertraglicher Ausschluss von Gewährleistungsrechten — 766
 - a) Abgrenzung Allgemeine Geschäftsbedingungen – Individualvereinbarung — 766
 - b) Einzelne Ausschlüsse — 767
 - aa) Ausschluss der Minderung — 768
 - bb) Ausschluss des Schadensersatzanspruchs — 769
 - cc) Ausschluss des Aufwendungsersatzanspruchs — 769
 - dd) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts — 770
 - ee) Ausschluss der fristlosen Kündigung — 770
- IV. Beweislast — 771
- V. Verjährung und Verwirkung — 771
- D. Versicherungsfragen — 773
 - I. Grundsätzliches — 773
 - II. Versicherungen des Vermieters — 773
 - 1. Sachversicherungen — 773
 - a) Feuerversicherungen — 774
 - b) Leitungswasser- und Rohrbruchversicherung — 774
 - c) Sturm- und Hagelversicherung — 776
 - d) Mietverlustversicherung — 777
 - e) Technische Versicherungen — 777
 - f) Terrorismusversicherung — 778
 - 2. Haftpflichtversicherungen — 779
 - 3. Rechtsschutzversicherung — 779
 - III. Ausschlüsse und Obliegenheiten — 780
 - IV. Zurechnung von Mieterverhalten — 781
 - V. Umlagefähigkeit von Versicherungen — 781
 - VI. Verpflichtung des Mieters zum Abschluss von Versicherungen — 784
 - VII. Regress des Gebäudeversicherers beim Mieter — 784

Kapitel 11

Bauliche Maßnahmen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse

- A. Bauliche Maßnahmen des Vermieters — 788
 - I. Erhaltungsmaßnahmen — 789
 - 1. Umfang der Duldungspflicht — 790
 - 2. Mitwirkungspflicht — 791

3. Zumutbarkeit der Maßnahme — **791**
4. Aufwendungsersatz und Vorschuss — **792**
- II. Modernisierungsmaßnahmen — **793**
 1. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen — **793**
 - a) Energetische Modernisierung — **794**
 - aa) Einsparung von Endenergie — **795**
 - bb) Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz — **795**
 - cc) In Bezug auf den Mietgegenstand — **795**
 - dd) Nachhaltigkeit — **796**
 - b) Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und nachhaltiger Klimaschutz — **796**
 - aa) Einsparung von Primärenergie — **796**
 - bb) Nachhaltiger Klimaschutz — **797**
 - cc) Nachhaltigkeit — **797**
 - dd) Gleichzeitige Einsparung von Primär- und Endenergie — **797**
 - c) Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs — **798**
 - d) Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache — **798**
 - e) Maßnahmen, die aufgrund von nicht vom Vermieter zu vertretenden Umständen ausgeführt werden — **799**
 - f) Schaffung von neuem Wohnraum — **799**
 2. Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung — **800**
 3. Verhältnis der Modernisierungsregelungen zu den mietrechtlichen Erfüllungs- und Gewährleistungsvorschriften — **800**
 4. Abdingbarkeit der Regelungen — **800**
- III. Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen — **801**
 1. Mitteilungspflicht des Vermieters — **801**
 2. Die Ankündigungsfrist — **801**
 3. Textform der Modernisierungsankündigung — **802**
 4. Die Angaben zur Modernisierungsmaßnahme — **803**
 - a) Art und Umfang der geplanten Maßnahme — **803**
 - b) Voraussichtlicher Beginn der Maßnahme — **804**
 - c) Voraussichtliche Dauer der Maßnahme — **805**
 - d) Der Hinweis auf den Härteeinwand — **806**
 - e) Der Hinweis auf Pauschalwerte bei energetischer Modernisierung — **806**
 5. Entbehrlichkeit der Anündigung bei Bagatellmaßnahmen — **807**
 6. Rechtsfolgen bei Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht — **807**
- IV. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen — **808**
 1. Einschränkung der Duldungspflicht des Mieters — **808**
 - a) Interessen des Vermieters — **809**
 - b) Interessen des Mieters — **810**

- c) Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes — **810**
 - 2. Mitwirkungspflicht — **811**
 - 3. Ersatz modernisierungsbedingter Aufwendungen und Vorschusspflicht — **811**
 - 4. Verweigerungsmöglichkeiten des Mieters und Schadensersatz — **811**
 - 5. Kein Kündigungsrecht des Vermieters zur Durchsetzung der Duldungspflicht — **812**
 - 6. Vertragliche Regelungen über die Duldungspflicht — **812**
- V. Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen — **813**
 - 1. Nachtragsvereinbarung, Änderung des Mietvertrages — **813**
 - 2. Änderungskündigung — **813**
 - 3. Spannungsklausel — **814**
 - 4. Modernisierungsmieterhöhung — **814**
 - 5. Leistungsvorbehalt — **815**
- VI. Rechte und Pflichten des Mieters im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen — **815**
 - 1. Mietminderung — **815**
 - 2. Schadensersatz — **815**
 - 3. Aufwendungsersatz des Mieters — **816**
 - 4. Wiederherstellungspflicht des Vermieters — **817**
- VII. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen — **817**
- VIII. Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen — **818**
- B. Bauliche Veränderungen des Mieters — **824**
 - I. Geringfügige bauliche Eingriffe — **825**
 - II. Mängelbeseitigung, notwendige Verwendungen — **826**
 - III. Umfangreiche bauliche Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen — **827**
 - 1. Gewährleistung des vertragsgemäßen Gebrauchs — **828**
 - 2. Vorrangige Interessen des Mieters — **829**
 - a) Im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigende Belange aufseiten des Vermieters — **830**
 - b) Im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigende Belange aufseiten des Mieters — **831**
- IV. Vertragliche Regelungen zu Modernisierungsmaßnahmen — **831**
- V. Rechte und Pflichten im Rahmen der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen — **833**
 - 1. Eigentum — **833**
 - 2. Erhaltungspflicht für modernisierte Einrichtung — **834**

3. Art und Weise der Ausführung — **835**
4. Rückbauverpflichtung — **835**
 - a) Ausnahmen von der Rückbauverpflichtung — **835**
 - b) Verletzung der Rückbauverpflichtung — **837**
5. Wegnahmerecht des Mieters — **837**
6. Auswirkungen im Rahmen des § 555d Abs. 2 BGB — **838**
7. Kündigungsrecht des Vermieters — **839**
8. Mieterhöhung durch den Vermieter — **840**
- VI. Modernisierungsvereinbarung — **840**
 1. Leistungen des Mieters und Durchführungsverpflichtung — **841**
 2. Regelungen zur Kostentragung für die Modernisierungsmaßnahme — **842**
 3. Anpassung der Miete — **842**
 4. Eigentum, Rückbauverpflichtung und Wegnahmerecht — **843**
 5. Instandhaltung und Instandsetzung — **843**
 6. Abwohndauer und Ausschluss der Kündigung — **844**
 7. Restwertentschädigung bei vorzeitiger Vertragsauflösung — **844**
 8. Schriftform der Modernisierungsvereinbarung — **845**

Kapitel 12

Untermiete

- A. Wirtschaftliche Bedeutung — **847**
- B. Inhalt des § 540 BGB — **847**
 - I. Gebrauchsüberlassung an einen Dritten — **848**
 1. Gebrauchsüberlassung oder vertraglicher Gebrauch der Mietsache — **848**
 2. Dritter i.S.d. § 540 Abs. 1 S. 1 BGB — **849**
 - II. Die Erlaubnis — **851**
 1. Allgemeines — **851**
 2. Auskunftsrecht des Vermieters — **852**
 3. Wichtiger Grund in der Person des Dritten — **855**
 4. Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis — **856**
 5. Nachträglicher Widerruf der Erlaubnis — **856**
 - III. Kündigungsrecht — **857**
- C. Vertragliche Ausgestaltung — **857**
 - I. Generelle Erlaubnis der Untervermietung — **858**
 - II. Genereller Ausschluss/Verbot der Untervermietung — **859**
 - III. Selektive Erlaubnis/explicite Aufzählung der zulässigen Untervermietungen — **861**
 - IV. Erweiterung der Versagungsgründe — **862**

- V. Ausschluss oder Begrenzung des Kündigungsrechts — **864**
- VI. Sonstige vertragliche Regelungsmöglichkeiten — **866**
 - 1. Abtretung des Anspruchs auf Zahlung der Untermiete — **866**
 - 2. Abschöpfung des Erlöses durch die Untervermietung beim Mieter aus der Untervermietung — **867**
 - a) Mehrerlösabführung — **867**
 - b) Untermietzuschlag — **868**
 - 3. Erweiterte Auskunftspflicht des Mieters — **869**
 - 4. Schriftformerfordernis der Erlaubnis — **870**
 - 5. Umfang der Untervermietung — **870**
 - 6. Haftung des Mieters für Handlungen des Untermieters — **871**
 - 7. Change-of-Control-Klauseln — **872**

Kapitel 13

Beendigung des Mietverhältnisses

- A. Beendigungsmöglichkeiten — **875**
 - I. Zeitablauf — **875**
 - II. Auflösende Bedingung — **877**
 - III. Anfechtung — **877**
 - IV. Rücktritt — **880**
 - 1. Gesetzliche Rücktrittsrechte — **880**
 - 2. Vertragliche Regelungen — **881**
 - V. Kündigung — **882**
 - 1. Allgemeine Grundsätze — **882**
 - a) Inhalt der Kündigungserklärung — **883**
 - b) Form der Kündigungserklärung — **885**
 - c) Zugang der Kündigungserklärung — **885**
 - d) Kündigung durch Bevollmächtigte — **887**
 - e) Kündigung durch und gegenüber Personenmehrheiten — **888**
 - f) Rücknahme der Kündigung — **890**
 - g) Umdeutung der Kündigung — **890**
 - h) Verbot der Teilkündigung — **891**
 - i) Streit über die Beendigung des Mietverhältnisses — **891**
 - 2. Ordentliche Kündigung — **892**
 - a) Gesetzliche Regelung/Fristen — **892**
 - b) Vertragliche Regelungen — **893**
 - 3. Außerordentliche Kündigung — **894**
 - a) Grundsätze — **894**
 - b) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs — **897**
 - c) Vertragswidriger Gebrauch — **900**

- d) Zahlungsverzug — **902**
- e) Erhebliche Vertragsverletzung — **905**
- f) Vertragliche Regelungen – Wichtiger Grund — **906**
- 4. Sonderkündigungsrechte — **906**
 - a) Grundsätze — **906**
 - b) Mietverhältnisse über mehr als 30 Jahre — **907**
 - c) Tod des Mieters — **907**
 - d) Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung — **908**
 - e) Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters — **909**
 - f) Kündigungsrecht des Erwerbers in der Zwangsversteigerung — **909**
 - g) Sonstige Sonderkündigungsrechte — **910**
- 5. Aufhebungsvereinbarung — **910**
- 6. Beendigung durch Verwaltungsakt — **911**
- B. Abwicklung des Mietverhältnisses — **911**
 - I. Rückgabe — **911**
 - 1. Zeitpunkt — **912**
 - 2. Umfang der Rückgabepflicht — **912**
 - a) Einräumung des Besitzes — **913**
 - b) Rückbauverpflichtungen — **914**
 - c) Vertragliche Regelungen — **915**
 - 3. Rückforderungsanspruch gegen einen Dritten — **915**
 - 4. Durchführung der Rückgabe — **916**
 - II. Haftung für den Zustand der Mietsache — **917**
 - III. Ansprüche des Vermieters wegen verspäteter bzw. nicht ordnungsgemäßer Rückgabe — **917**
 - 1. Anspruch auf Nutzungsentschädigung — **917**
 - 2. Anspruch auf Schadensersatz wegen Vorenthaltung der Mietsache — **919**
 - 3. Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen — **920**
 - 4. Sonstige Ansprüche des Vermieters — **920**
 - IV. Ansprüche des Mieters bei Beendigung — **921**
 - 1. Aufwendungsersatzansprüche — **921**
 - 2. Wegnahmerecht — **923**
 - 3. Rückgabe von Mietsicherheiten — **925**
 - 4. Abrechnung/Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen — **928**
 - V. Ansprüche wegen vorzeitiger Beendigung — **929**
 - 1. Ansprüche des Vermieters — **929**
 - 2. Ansprüche des Mieters — **930**
 - VI. Durchsetzung des Anspruchs auf Räumung und Herausgabe — **930**

1. Unterbrechung von Versorgungsleistungen — 930
 2. Verbot der Selbsthilfe und Einstweiliger Rechtsschutz — 931
 3. Räumungsklage — 932
 4. Notarielle Urkunde — 932
 5. Vollstreckung — 933
- VII. Kurze Verjährung gemäß § 548 BGB — 933
1. Ersatzansprüche des Vermieters — 933
 2. Aufwendungsersatzansprüche und Wegnahmerecht des Mieters — 935

Kapitel 14

Mietvertrag in der Krise

- A. Vorbemerkungen — 937
- B. Erläuterung insolvenzspezifischer Begriffe — 937
- I. Ziele des Insolvenzverfahrens — 937
 - II. Ablauf des Insolvenzverfahrens und wesentliche Wirkungen der Verfahrenseröffnung — 938
 - III. Vorläufiger Insolvenzverwalter — 938
 - IV. Insolvenzverwalter — 939
 - V. Insolvenzforderungen — 940
 - VI. Masseforderungen/Masseverbindlichkeiten — 940
 - VII. Masseunzulänglichkeit — 941
 - VIII. Aussonderungsrecht — 942
 - IX. Absonderungsrecht — 942
 - X. Öffentliche Bekanntmachung in Insolvenzverfahren — 943
- C. Grundsatz: Fortbestand des Mietverhältnisses auch in der Insolvenz — 943
- D. Einordnung der gegenseitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis — 944
- E. Insolvenz des Mieters — 945
- I. Pflichten des Insolvenzverwalters in der Insolvenz des Mieters — 945
 1. Zahlung der vereinbarten Miete — 945
 2. Zahlung der vereinbarten Betriebs- und Nebenkosten — 946
 3. Schönheitsreparaturen — 946
 4. Vertragliche Neben- und Zusatzpflichten — 947
 5. Einzahlung der vereinbarten Kautions — 947
 - II. Pflichten des Vermieters in der Insolvenz des Mieters — 948
 - III. Möglichkeiten der Beendigung des Mietvertrages bei Insolvenz des Mieters — 948
 1. Beendigungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters — 948
 2. Beendigungsmöglichkeiten des Vermieters — 949
 - IV. Ansprüche des Vermieters in der Insolvenz des Mieters — 950

1. Mietzahlung — **950**
 2. Betriebs- und Nebenkosten — **951**
 3. Schadensersatzansprüche — **951**
 4. Herausgabe- und Räumungsansprüche — **952**
 5. Vermieterpfandrecht — **952**
 - a) Umfang und Inhalt — **952**
 - b) Verwertung — **953**
 - c) Auskunftsanspruch — **953**
- F. Insolvenz des Vermieters — 954**
- I. Pflichten des Insolvenzverwalters in der Insolvenz des Vermieters — **954**
 1. Gebrauchsüberlassung und Erhaltung der Gebrauchsmöglichkeit — **954**
 2. Betriebs- und Nebenkosten — **954**
 3. Verwahrung der Kautions des Mieters — **955**
 - II. Pflichten des Mieters in der Insolvenz des Vermieters — **955**
 1. Zahlung der vereinbarten Miete, Betriebs- und Nebenkosten — **955**
 2. Schönheitsreparaturen — **956**
 3. Sicherheiten — **956**
 - III. Möglichkeiten der Beendigung des Mietvertrages bei Insolvenz des Vermieters — **956**
 - IV. Ansprüche des Mieters in der Insolvenz des Vermieters — **957**
 1. Rückzahlung von Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen — **957**
 2. Anspruch auf Mängelbeseitigung — **958**
 3. Aufwendungsersatzanspruch — **958**
 4. Mietkaution — **959**
 5. „Mieterdienstbarkeit“ — **959**
- G. Besonderheiten bei Mitmietern, Zwischenmietern und Untermietern — 960**
- I. Insolvenz eines Mieters bei Mietermehrheit — **960**
 - II. Insolvenz des Zwischen(ver)mieters — **961**
 1. Weiterleitung der Miete — **961**
 2. Kündigungsmöglichkeiten — **962**
 - III. Untermieter — **963**
- H. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen, § 119 InsO — 963**

Kapitel 15

Spezialimmobilien

- A. Gastronomie — 965**
- I. Allgemeine Vorbemerkungen — **965**
 - II. Pachtverträge: Pachtgegenstand und Inventar, Konzessionen — **966**

- III. Übliche Pachtzinsarten — **968**
 - 1. Festpacht — **968**
 - 2. Umsatzpacht — **969**
 - 3. Mischpacht — **970**
- IV. Pachtwertermittlung — **971**
 - 1. Ertragskraftorientierte Pachtwertmethode (EOP-Methode) — **973**
 - a) Festlegung des Basisumsatzes und des Basispachtzinses — **973**
 - b) Anpassung der Basiswerte anhand spezifischer Einflussfaktoren — **974**
 - aa) Objektimmanente Einflussfaktoren — **974**
 - bb) Vertragsimmanente Einflussfaktoren — **975**
 - 2. Gegenüberstellung: Pachtwertermittlung nach Objektfläche versus Ertragskraft — **977**
 - a) EOP-Methode — **977**
 - aa) Erster Arbeitsschritt: Ermittlung des Basisumsatzes — **977**
 - bb) Zweiter Arbeitsschritt: Anpassungen aufgrund von beeinflussenden Kriterien — **977**
 - b) Berechnung der Miete je Quadratmeter — **978**
- V. Instandhaltung, Rückgabe bei Vertragsende — **979**
- VI. Vertragslaufzeit — **981**
- VII. Konfliktpotenzial und Fallstricke — **981**
 - 1. Etablierung und Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit — **981**
 - 2. Plausibilisierung von Konzept und Ertragskraft — **982**
 - 3. Lieferantenbindungen — **983**
 - 4. Vergütung von Goodwill — **983**
 - 5. Übernahme von Arbeitsverhältnissen — **983**
- B. Hotels — **984**
 - I. Einführung — **984**
 - II. Vertragsarten — **985**
 - 1. Pachtvertrag — **985**
 - a) Definition des Pachtvertrages — **985**
 - b) Mögliche Varianten des Pachtvertrages — **985**
 - aa) Festpachtvertrag — **985**
 - bb) Festpachtvertrag mit Staffelung — **985**
 - cc) Festpachtvertrag mit einer umsatzabhängigen Komponente — **986**
 - dd) Umsatzpachtvertrag — **986**
 - ee) Umsatzpachtvertrag mit Mindestgarantien — **987**
 - ff) Risk and Profitsharing — **987**
 - gg) Umsatzpachtvertrag mit Ausgleichsfonds (CAP) — **987**
 - c) Vorteile/Nachteile des Pachtvertrages — **987**

- 2. Managementvertrag — **988**
 - a) Definition des Managementvertrages — **988**
 - b) Mögliche Varianten des Managementvertrages — **989**
 - aa) Managementvertrag — **989**
 - bb) Managementvertrag mit Garantien — **989**
 - cc) Managementvertrag mit Überschussbeteiligung — **989**
 - dd) Managementvertrag mit Ausgleichsfonds — **990**
 - c) Vorteile/Nachteile des Managementvertrages — **990**
- 3. Hybridvertrag — **990**
 - a) Definition des Hybridvertrages — **990**
 - b) Mögliche Varianten des Hybridvertrages — **991**
 - aa) Pacht mit variablen Komponenten — **991**
 - bb) Verträge mit „CAP“-Regelungen — **992**
 - cc) Managementverträge mit Garantien — **992**
 - dd) Umsatzpachtverträge mit Garantien — **992**
 - c) Vorteile/Nachteile des Hybridvertrages — **992**
- 4. Franchisevertrag — **993**
 - a) Definition des Franchisevertrages — **993**
 - b) Mögliche Varianten des Franchisevertrages — **993**
 - aa) Franchisevertrag im Pachtobjekt — **993**
 - bb) Franchisevertrag im Managementobjekt — **994**
 - c) Vorteile/Nachteile des Franchisevertrages — **994**
- III. Informationen und Risiken beim Hotelbetrieb — **995**
 - 1. Überblick über notwendige Informationen des Hotelbetreibers für den Investor/Eigentümer — **995**
 - a) Im Rahmen eines Pachtvertrages — **995**
 - b) Im Rahmen eines Managementvertrages — **996**
 - 2. Risikoauswirkungen der Vertragsart auf den Immobilieneigentümer — **997**
- IV. Auswirkungen der Vertragsart auf die Investitionsbeendigung (Exit) — **998**
 - 1. Im Rahmen eines Pachtvertrages — **998**
 - 2. Im Rahmen eines Managementvertrages — **998**
- C. Einzelhandel und Einkaufszentren — **999**
 - I. Einführung — **999**
 - II. Einzelhandelsflächen: Begriff, Typologien, Besonderheiten, Größe und Konzepte — **999**
 - 1. „Lage, Lage, Lage“ — **1001**
 - 2. Bedarfe, Branchen und Sortimente — **1002**
 - 3. Innerstädtische Geschäftshäuser, „Highstreet-Retail“ — **1003**
 - 4. Großflächen — **1004**

- III. Vermietung von Ladenflächen in Einkaufszentren — **1006**
 - 1. Center-Management — **1007**
 - 2. Konzept und Gesamtinteresse: Betriebspflicht und Konkurrenzschutz — **1007**
 - 3. Sortimentsabstimmung, Branchen-Mix — **1008**
 - 4. Umsatzmiete — **1010**
 - 5. Werbegemeinschaften — **1012**
- IV. Fazit — **1013**

Stichwortverzeichnis — **1015**