

Guhling / Günter  
Gewerberaummiete



# Gewerberaummiete

BGB · BetrKV · HeizKV · WärmeLV ·  
WEG · InsO · ZVG · BBodSchG · PreisklG · UStG ·  
KStG · GewStG · EStG · GrEStG · ErbStG

Mit systematischer Darstellung des Prozessrechts  
einschließlich Formularen

## Kommentar

Herausgegeben von

**Hartmut Guhling**

Vorsitzender Richter am BGH

**Dr. Peter Günter**

Richter am BGH

Bearbeitet von

Lukas **Alberts**, Richter am Oberlandesgericht · Walter **Baldus**, Rechtsanwalt · Hans Helmut **Bischof**, Vizepräsident des Oberlandesgerichts a. D. · Dr. Annette **Boerner**, Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht a. D. · Dirk **Both**, Richter am Oberlandesgericht · Izabela **Bochno**, Rechtsanwältin · Dr. Rainer **Burbulla**, Rechtsanwalt · Michael **Dahl**, Rechtsanwalt · Prof. Dr. Matthias **Dombert**, Rechtsanwalt · Norman **Doukoff** M. A., Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a. D. · Dr. Barbara **Fleckenstein-Weiland** LL. M., Rechtsanwältin und Steuerberaterin · Günther **Geldmacher**, Richter am Oberlandesgericht a. D. · Dr. Ulrich **Grünwald**, Rechtsanwalt und Steuerberater · Hartmut **Guhling**, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof · Dr. Peter **Günter**, Richter am Bundesgerichtshof · Prof. Dr. Hartmut **Hamann**, Rechtsanwalt · Dr. Susanne **Hemme** LL. M., Rechtsanwältin und Steuerberaterin · Prof. Udo **Hintzen** · Dr. Konstantin **Horn**, Rechtsanwalt · Gerhard **Hornmann**, Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht a. D. · Prof. Dr. Willi E. **Joachim** LL. M., Rechtsanwalt · Dr. Norbert **Kazele**, Richter am Bundesgerichtshof · Dr. Martin J. **Krüger**, Rechtsanwalt · Dr. Marc **Leonhard** LL. M., Rechtsanwalt · Frank **Linnenbrink**, Rechtsanwalt · Dr. Gösta Christian **Makowski** LL. M., Rechtsanwalt · Isabelle **Menn** Maître en droit, Rechtsanwältin · Dr. Günter **Mersson**, Richter am Oberlandesgericht a. D. † · Robert **Nober**, Richter am Oberlandesgericht · Dr. Maritheres **Palichleb** LL. M., Rechtsanwältin · Dr. Sylvia **Pläßmann**, Rechtsanwältin · Dr. Manfred **Reich**, Rechtsanwalt und Steuerberater · Dr. Philipp **Schweitzer** LL. M., MRICS, Rechtsanwalt und Notar · Christoph **Stroyer**, Rechtsanwalt und Notar · Dr. Cornelius **Wilk** LL. M., Rechtsanwalt · Dr. Thomas **Winter**, Rechtsanwalt am Bundesgerichtshof

3. Auflage 2024



**Zitiervorschläge:**

Guhling/Günter/Schweitzer PrKG § 6 Rn. 1  
Guhling/Günter/Guhling BGB § 547 Rn. 12  
Guhling/Günter/Nober Kap. 23 Rn. 1

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 77246 7

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz und Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

  
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 3. Auflage

Seit der zweiten Auflage dieses Werks sind vier Jahre verstrichen und mithin ein Zeitraum, nach dem Überarbeitung und Aktualisierung eines Gesetzeskommentars allgemein sinnvoll und erforderlich erscheinen. Wie wir aus vielen persönlichen Gesprächen mit Praktikern aus dem Gebiet der Gewerberaummieta wissen, gilt das explizit für das vorliegende Werk mit seinem Konzept, der Rechtspraxis einen Gesetzeskommentar der vielen für das Gewerberaummietrecht relevanten, aber auf eine Vielzahl von Gesetzen verteilten Regelungen zur Verfügung zu stellen. Seit der 2015 erschienenen Erstauflage soll sich der Gesetzesanwender mit einem Griff in das analoge oder auch virtuelle Regal über die für die Gewerberaummieta maßgeblichen Bestimmungen, angefangen beim BGB, über die HeizkostenV und BetrKVO, das WEG, die InsO, das ZVG oder das BBodSchG bis hin zum PrKIG sowie schließlich in verschiedenen Steuergesetzen (EStG, KStG, GewStG, UStG, GrEStG, ErbStG) kompetent informieren können. Dass hierfür ein großer Bedarf besteht, entnehmen wir auch dem Ausmaß, mit dem die Kommentierungen aus dem Guhling/Günter in den einschlägigen Gerichtsentscheidungen und Rechtsanwaltschriften fruchtbar gemacht werden und damit die Rechtspraxis auf diesem Gebiet prägen.

Das Herausgeberteam ist unverändert und steht für den Anspruch dieses Kommentars, weiterhin allen im Bereich des Gewerberaummietrechts tätigen Professionen als umfassender, fachkundiger und verlässlicher Ratgeber zu dienen. Bei der Darstellung ist daher weiterhin allergrößter Wert darauf gelegt, die – soweit vorhanden – höchst- und obergerichtliche Rechtsprechung abzubilden und so die Grundlage für eine sachgerechte und möglichst auch „gerichts feste“ Falllösung zu bieten. Daneben will das Werk aber nach wie vor auch wissenschaftlichen Ansprüchen genügen und sich – wo nötig – kritisch mit den unterschiedlichen, in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinungen auseinandersetzen. Zum Angebot des „Alles aus einer Hand“ gehört zudem nicht nur der Blick in das anwaltliche Berufsrecht, sondern auch die ausführliche systematische Darstellung des Prozessrechts, weil Recht schlussendlich auch gerichtlich durchgesetzt werden muss.

Die bewährte Autorenmannschaft ist dem Grundsatz „Never change a winning team“ folgend wieder in im Wesentlichen gleicher Besetzung aufgelaufen, um ihre Expertise auf den so unterschiedlichen, aber letztlich ineinandergreifenden Rechtsgebieten einzubringen. Nicht mehr mit von der Partie kann leider Dr. Günter Mersson sein, der viel zu früh verstorben ist. Seinen Kommentierungspart haben wir Herausgeber übernommen. Auf eigenen Wunsch ausgeschieden ist zudem Stefan Peitscher. Neu im Aufgebot sind Izabela Bochno, Dr. Thomas Winter und Dr. Konstantin Horn. Die Kommentierung wurde in ihrer bewährten Reihenfolge belassen, die Gliederung leicht angepasst.

Das Werk weist einen Bearbeitungsstand von Herbst 2023 auf. Auch die zum 1.10.2024 in Kraft tretende Änderung der HeizkostenV sowie die bereits zum 1.1.2024 in Kraft tretenden Änderungen des BGB durch die GEG-Novelle („Heizungsgesetz“) konnten eingearbeitet werden.

Karlsruhe, im Herbst 2023

Hartmut Guhling  
Peter Günter

## **Aus dem Vorwort zur 2. Auflage**

Mit der vor vier Jahren erschienenen Erstauflage dieses Werks wurde es erstmals unternommen, einen Gesetzeskommentar der vielen für das Gewerberaummietrecht relevanten, aber auf eine Vielzahl von Gesetzen verteilten Regelungen zur Verfügung zu stellen. Der Gesetzesanwender soll sich gewissermaßen aus einer Hand über die für Gewerberaummieta maßgeblichen Bestimmungen, angefangen beim BGB, über die Heiz- und BetrKVO, das WEG, die InsO, das ZVG oder das BBodSchG bis hin zum PrKlG sowie schließlich in verschiedenen Steuergesetzen (EStG, KStG, GewStG, UStG, GrEStG, ErbStG), kompetent informieren können. Dieses Angebot einer in sich geschlossenen, aufeinander abgestimmten und gesetzesübergreifenden Kommentierung der im Gewerberaummietrecht relevanten Vorschriften zu bieten, die die Anschaffung einer Vielzahl von Einzelkommentierungen ersetzt, ist von der Rechtspraxis in einem Maße angenommen worden, das eine Fortführung dieses Projekts und damit eine zweite Auflage zwingend erscheinen lässt.

Von den drei ursprünglichen Herausgebern sind leider Birgit Weitemyer und Nima Ghassemi-Tabar, der die Erstauflage mit schier unerschöpflicher Energie und ansteckender Begeisterung geprägt hatte, ausgeschieden. Mit dem Eintritt von Peter Günter fungieren wir nun zu zweit als Herausgeber dieses Kommentars, der auch weiterhin alle Professionen der gewerberaummietrechtlichen Praxis ansprechen soll. Die Darstellung orientiert sich daher unverändert einerseits – soweit vorhanden – an der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung und ist damit praxisnah. Sie hat andererseits wissenschaftlichen Anspruch und setzt sich – soweit Anlass besteht – kritisch mit den unterschiedlichen, in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinungen auseinander. Schließlich wird die Kommentierung durch eine ausführliche systematische Darstellung des Prozessrechts im 16. Teil ergänzt und komplettiert, um den Nutzer auch für einen etwaigen Prozess zu rüsten.

Karlsruhe, im April 2019

Hartmut Guhling  
Peter Günter

## **Aus dem Vorwort zur 1. Auflage**

Die für das Gewerberaummietrecht relevanten Regelungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Gesetzen, angefangen beim BGB, über die Heiz- und BetrKVO, das WEG, die InsO, das ZVG oder das BBodSchG bis hin zum PrKlG sowie schließlich in verschiedenen Steuergesetzen (EStG, KStG, GewStG, UStG, GrEStG, ErbStG). In einer Kommentierung (nur) der §§ 535 ff. BGB ist das Gewerberaummietrecht daher nicht umfassend darstellbar. Übergreifende Darstellungen finden sich bislang allein in den einschlägigen Handbüchern, die freilich keinen mit einem Gesetzeskommentar vergleichbaren raschen und gezielten Zugriff auf die gewerberspezifischen Regelungsgehalte der verschiedenen Normen ermöglichen. Hier setzt das vorliegende Werk an, dessen Ziel es ist, nach dem Vorbild von Henssler/Strohn, Gesellschaftsrecht, eine in sich geschlossene, aufeinander abgestimmte und gesetzesübergreifende Kommentierung der im Gewerberaummietrecht relevanten Vorschriften zu bieten, die die Anschaffung einer Vielzahl von Einzelkommentierungen ersetzt. Jedes Gesetz wird durch einen im jeweiligen Rechtsgebiet ausgewiesenen Experten sachkundig kommentiert. Die Darstellung orientiert sich einerseits – soweit vorhanden – an der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung und ist damit praxisnah. Sie hat andererseits wissenschaftlichen Anspruch und setzt sich – soweit Anlass besteht – kritisch mit den unterschiedlichen, in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinungen auseinander.

Schließlich trägt das Werk der Tatsache Rechnung, dass das Gewerberaummietrecht als Dauerschuldverhältnis häufig Gegenstand von gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten ist. Anschaulich belegt wird dies durch den beträchtlichen Umfang der zum Gewerberaummietrecht vorliegenden Gerichtsentscheidungen insbesondere der Instanzgerichte. Die Kommentierung wird daher durch eine ausführliche systematische Darstellung des Prozessrechts im 16. Teil ergänzt und komplettiert. Damit ist der Nutzer auch für einen möglichen Prozess gerüstet.

Das Ziel der Herausgeber ist ein Werk, das keine Frage zum Gewerberaummietrecht offen lässt, weder im Rahmen der zivil- und steuerrechtlichen Vertragsprüfung und -gestaltung noch bei Immobilientransaktionen, Asset-Managements und Prozessführung. Möge dieses Ziel erreicht werden.

Frankfurt/Karlsruhe/Hamburg, im April 2015

Nima Ghassemi-Tabar  
Hartmut Guhling  
Birgit Weitemyer

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXVII
Bearbeiterverzeichnis .....	XXXV
<b>1. Teil. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</b> .....	<b>1</b>
Kapitel 1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) .....	1
Kapitel 2. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) .....	1373
Kapitel 3. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Wärmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) .....	1411
Kapitel 4. Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) .....	1441
Abschnitt 1. Allgemeine Vorschriften .....	1441
Abschnitt 2. Wärmeliefervertrag .....	1441
Abschnitt 3. Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum .....	1444
Abschnitt 4. Schlussvorschriften .....	1446
Kapitel 5. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) .....	1447
Kapitel 6. Insolvenzordnung (InsO) .....	1489
Kapitel 7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ...	1581
Kapitel 8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) .....	1633
Kapitel 9. Preisklauselgesetz (PrKG) .....	1641
Kapitel 10. Einkommensteuergesetz (EStG) .....	1653
Kapitel 11. Körperschaftsteuergesetz (KStG) .....	1695
Exkurs REIT-Gesetz .....	1705
Kapitel 12. Gewerbesteuergesetz (GewStG) .....	1711
Kapitel 13. Umsatzsteuergesetz (UStG) .....	1737
Kapitel 14. Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) .....	1853
Kapitel 15. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) .....	1869
<b>2. Teil. Prozessrecht</b> .....	<b>1895</b>
Kapitel 16. Allgemeine prozessuale Fragen .....	1895
Kapitel 17. Formulare zu besonders relevanten Klagearten in der Gewerberaummiete ..	1917
Kapitel 18. Der Räumungsprozess .....	1950
Kapitel 19. Der Urkundenprozess .....	2000
Kapitel 20. Selbständiges Beweisverfahren .....	2015
Kapitel 21. Der einstweilige Rechtsschutz .....	2028
Kapitel 22. Die Streitverkündung .....	2038
Kapitel 23. Zurückweisung verspäteten Vorbringens .....	2047
Kapitel 24. Prozessvergleich .....	2055
Kapitel 25. Erledigung der Hauptsache .....	2065
Kapitel 26. Die Berufung .....	2073
Kapitel 27. Die Auswirkungen der Insolvenzeröffnung auf rechtshängige Zivilprozesse .	2112
Kapitel 28. Ausschluss und Ablehnung von Richtern .....	2120
Kapitel 29. Berufs- und zivilrechtliche Rahmenbedingungen des anwaltlichen Mandats	2126
Kapitel 30. Allgemeine Regeln der Zwangsvollstreckung .....	2163
Kapitel 31. Die Arten der Zwangsvollstreckung .....	2181
Kapitel 32. Die Rechtsbehelfe, Rechtsmittel und Klagen in der Zwangsvollstreckung ..	2223
Kapitel 33. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz .....	2240
Kapitel 34. Das Schuldnerregister .....	2241
Kapitel 35. Die Kosten der Zwangsvollstreckung .....	2242
Kapitel 36. Prozesskostenhilfe im Vollstreckungsverfahren .....	2244
Kapitel 37. Schiedsverfahren .....	2245
Kapitel 38. Mediation .....	2261
<b>Sachverzeichnis</b> .....	<b>2271</b>





# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXVII
Bearbeiterverzeichnis .....	XXXV

## Teil 1. Materielles Recht

### Kapitel 1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Vorbemerkung zu § 305 BGB .....	1
§ 305 Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag .....	2
§ 305a Einbeziehung in besonderen Fällen .....	17
§ 305b Vorrang der Individualabrede .....	18
§ 305c Überraschende und mehrdeutige Klauseln .....	22
§ 306 Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit .....	34
§ 306a Umgehungsverbot .....	41
§ 307 Inhaltskontrolle .....	42
§ 308 Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit .....	63
§ 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit .....	81
§ 310 Anwendungsbereich .....	91
§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage .....	101
Vorbemerkung zu § 535 BGB .....	123
§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags .....	254
Anhang 1 zu § 535 BGB: Spezialimmobilien .....	375
§ 535 Anhang 2: Gewerbliche Mietverhältnisse und öffentliches Recht .....	514
Anhang 3 zu § 535 BGB: Die Versicherung von Gewerbeimmobilien .....	553
§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln .....	586
§ 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels .....	650
§ 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme .....	671
§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter .....	681
§ 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels .....	688
§ 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters .....	689
§ 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch .....	704
§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters .....	715
§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	720
§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch .....	737
§ 542 Ende des Mietverhältnisses .....	741
§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	756
§ 544 Vertrag über mehr als 30 Jahre .....	790
§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	793
§ 546 Rückgabepflicht des Mieters .....	797
§ 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe .....	812
§ 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete .....	820
§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts .....	825
§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften .....	851
§ 550 Form des Mietvertrags .....	852
§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten .....	879
§ 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters .....	879
§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	883
§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz .....	883
§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe .....	893
§ 555a Erhaltungsmaßnahmen .....	894
§ 555b Modernisierungsmaßnahmen .....	903
§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen .....	910
§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist .....	916
§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen .....	924

# Inhaltsverzeichnis

§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	927
§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten	928
§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	970
§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	980
§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	982
§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung	989
§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	990
§ 556f Ausnahmen	990
§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	990
§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz	991
§ 557a Staffelmiete	991
§ 557b Indexmiete	992
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	992
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	993
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	993
§ 558c Mietspiegel	993
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	994
§ 558e Mietdatenbank	994
§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	994
§ 559a Anrechnung von Drittmitteln	995
§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung	995
§ 559c Vereinfachtes Verfahren	996
§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	996
§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage	997
§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	997
§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	1000
§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts	1000
§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts	1042
§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	1054
§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung	1065
§ 562d Pfändung durch Dritte	1070
Anhang zu §§ 562–562d BGB Mietsicherheiten	1073
§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	1159
§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern	1159
§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	1159
§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung	1159
§ 565 Gewerbliche Weitervermietung	1160
§ 566 Kauf bricht nicht Miete	1169
§ 566a Mietsicherheit	1211
§ 566b Vorausverfügung über die Miete	1217
§ 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete	1224
§ 566d Aufrechnung durch den Mieter	1229
§ 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter	1233
§ 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter	1236
§ 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums	1240
§ 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber	1244
Anhang zu §§ 566–567b: Gewerberaumiete im Transaktionszusammenhang	1245
§ 568 Form und Inhalt der Kündigung	1256
§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1256
§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	1269
§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum	1271
§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	1271
§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters	1272
§ 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters	1273
§ 573b Teilkündigung des Vermieters	1274
§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung	1274
§ 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1275
§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	1275
§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	1275
§ 574b Form und Frist des Widerspruchs	1276
§ 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen	1276
§ 575 Zeitmietvertrag	1276
§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1277

# Inhaltsverzeichnis

§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen	1277
§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen	1277
§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen	1277
§ 577 Vorkaufrecht des Mieters	1278
§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	1278
§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	1278
§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	1280
§ 579 Fälligkeit der Miete	1280
§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	1281
§ 580a Kündigungsfristen	1283
§ 581 Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag	1285
Anhang zu § 581 BGB Miet- und Pachtverträge über Apotheken	1299
§ 582 Erhaltung des Inventars	1317
§ 582a Inventarübernahme zum Schätzwert	1320
§ 583 Pächterpfandrecht am Inventar	1322
§ 583a Verfügungsbeschränkungen bei Inventar	1323
§ 584 Kündigungsfrist	1324
§ 584a Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte	1326
§ 584b Verspätete Rückgabe	1327
Anhang zu § 584b BGB Gaststättenpachtvertrag	1330

## **Kapitel 2. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)**

§ 1 Betriebskosten	1373
§ 2 Aufstellung der Betriebskosten	1380

## **Kapitel 3. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV)**

§ 1 Anwendungsbereich	1411
§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen	1412
§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum	1413
§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung	1414
§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung	1416
§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	1419
§ 6a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung	1421
§ 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten	1423
§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	1424
§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser	1427
§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen	1428
§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen	1430
§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	1432
§ 10 Überschreitung der Höchstsätze	1435
§ 11 Ausnahmen	1435
§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen	1437

## **Kapitel 4. Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)**

<b>Abschnitt 1. Allgemeine Vorschriften</b>	1441
§ 1 Gegenstand der Verordnung	1441
<b>Abschnitt 2. Wärmeliefervertrag</b>	1441
§ 2 Inhalt des Wärmeliefervertrages	1441
§ 3 Preisänderungsklauseln	1442
§ 4 Form des Wärmeliefervertrages	1443
§ 5 Auskunftsanspruch	1443
§ 6 Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme	1443
§ 7 Abweichende Vereinbarungen	1443

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abschnitt 3. Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum</b> .....	1444
§ 8 Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung .....	1444
§ 9 Ermittlung der Betriebskosten der Eigenversorgung .....	1444
§ 10 Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung .....	1445
§ 11 Umstellungsankündigung des Vermieters .....	1445
§ 12 Abweichende Vereinbarungen .....	1446

<b>Abschnitt 4. Schlussvorschriften</b> .....	1446
§ 13 Inkrafttreten .....	1446

## Kapitel 5. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Vorbemerkung .....	1447
§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum .....	1447
§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers .....	1447
§ 15 Pflichten Dritter .....	1448
§ 16 Nutzungen und Kosten .....	1448
§ 18 Verwaltung und Benutzung .....	1448
§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss .....	1448
§ 20 Bauliche Veränderungen .....	1465
§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen .....	1465
§ 22 Wiederaufbau .....	1465
§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1465
§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht .....	1469
Vorbemerkung zu den §§ 31 ff. WEG: Das Dauernutzungsrecht .....	1475
§ 31 Begriffsbestimmungen .....	1476
§ 32 Voraussetzungen der Eintragung .....	1476
§ 33 Inhalt des Dauerwohnrechts .....	1476
§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten .....	1477
§ 35 Veräußerungsbeschränkung .....	1477
§ 36 Heimfallanspruch .....	1477
§ 37 Vermietung .....	1477
§ 38 Eintritt in das Rechtsverhältnis .....	1478
§ 39 Zwangsversteigerung .....	1478
§ 40 Haftung des Entgelts .....	1478
§ 41 Besondere Vorschriften für langfristige Dauerwohnrechte .....	1478
§ 42 Belastung eines Erbbaurechts .....	1479

## Kapitel 6. Insolvenzordnung (InsO)

Vorbemerkung .....	1489
§ 21 Anordnung vorläufiger Maßnahmen .....	1492
§ 22 Rechtsstellung des vorläufigen Insolvenzverwalters .....	1492
§ 35 Begriff der Insolvenzmasse .....	1498
§ 103 Wahlrecht des Insolvenzverwalters .....	1500
§ 105 Teilbare Leistungen .....	1501
§ 108 Fortbestehen bestimmter Schuldverhältnisse .....	1502
§ 109 Schuldner als Mieter oder Pächter .....	1512
§ 110 Schuldner als Vermieter oder Verpächter .....	1528
§ 111 Veräußerung des Miet- oder Pachtobjekts .....	1538
§ 112 Kündigungssperre .....	1543
§ 119 Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen .....	1548
§ 129 Grundsatz .....	1552
§ 130 Kongruente Deckung .....	1553
§ 131 Inkongruente Deckung .....	1553
§ 132 Unmittelbar nachteilige Rechtshandlungen .....	1553
§ 133 Vorsätzliche Benachteiligung .....	1553
§ 134 Unentgeltliche Leistung .....	1554
§ 135 Gesellschafterdarlehen .....	1554
§ 142 Bargeschäft .....	1562
§ 143 Rechtsfolgen .....	1562
§ 144 Ansprüche des Anfechtungsgegners .....	1562
§ 146 Verjährung des Anfechtungsanspruchs .....	1562
§ 208 Anzeige der Masseunzulänglichkeit .....	1575

# Inhaltsverzeichnis

§ 209 Befriedigung der Massegläubiger .....	1575
§ 210 Vollstreckungsverbot .....	1575
§ 279 Gegenseitige Verträge .....	1579

## **Kapitel 7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

§ 57a Kündigungsrecht des Erstehers .....	1581
§ 57b Vorausverfügung über Miete oder Pacht .....	1591
Vorbemerkung zu § 152 ZVG .....	1596
§ 152 ZVG Aufgaben des Verwalters .....	1598
Anhang: Dingliche Sicherung des Mieters durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	1619

## **Kapitel 8.**

<b>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) .....</b>	<b>1635</b>
---	-------------

## **Kapitel 9. Preisklauselgesetz (PrKG)**

§ 2 Ausnahmen vom Verbot .....	1641
§ 3 Langfristige Verträge .....	1643
§ 6 Verträge mit Gebietsfremden .....	1646
§ 8 Unwirksamkeit der Preisklausel .....	1647
§ 9 Übergangsvorschrift .....	1651

## **Kapitel 10. Einkommensteuergesetz (EStG)**

Vorbemerkung .....	1653
§ 15 Einkünfte aus Gewerbebetrieb .....	1658
§ 21 Vermietung und Verpachtung .....	1675
§ 22 Arten der sonstigen Einkünfte .....	1679
§ 23 Private Veräußerungsgeschäfte .....	1684
§ 49 Beschränkt steuerpflichtige Einkünfte .....	1688

## **Kapitel 11. Körperschaftsteuergesetz (KStG)**

Vorbemerkung .....	1695
§ 7 Grundlagen der Besteuerung .....	1697
§ 8 Ermittlung des Einkommens .....	1699
§ 8a Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen bei Körperschaften (Zinsschranke) .....	1703

<b>Exkurs Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REIT-Gesetz) .....</b>	<b>1705</b>
§ 16 Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft .....	1705

## **Kapitel 12. Gewerbesteuergesetz (GewStG)**

Vorbemerkung .....	1711
§ 2 Steuergegenstand .....	1712
§ 7 Gewerbeertrag .....	1717
§ 8 Hinzurechnungen .....	1721
§ 9 Kürzungen .....	1725

## **Kapitel 13. Umsatzsteuergesetz (UStG)**

§ 1 Steuerbare Umsätze .....	1737
§ 2 Unternehmer, Unternehmen .....	1752
§ 3 Lieferung, sonstige Leistung .....	1754
§ 3a Ort der sonstigen Leistung .....	1756
§ 4 Steuerbefreiungen bei Lieferungen und sonstigen Leistungen .....	1760, 1763
§ 9 Verzicht auf Steuerbefreiungen .....	1773
§ 10 Bemessungsgrundlage für Lieferungen, sonstige Leistungen und innergemeinschaftliche Erwerbe .....	1781
§ 12 Steuersätze .....	1791
§ 13 Entstehung der Steuer .....	1795
§ 13a Steuerschuldner .....	1798
§ 13b Leistungsempfänger als Steuerschuldner .....	1799

# Inhaltsverzeichnis

§ 14 Ausstellung von Rechnungen	1811
§ 14c Unrichtiger oder unberechtigter Steuerausweis	1817
§ 15 Vorsteuerabzug	1822
§ 15a Berichtigung des Vorsteuerabzugs	1832
§ 17 Änderung der Bemessungsgrundlage	1842
§ 27 Allgemeine Übergangsvorschriften	1844

## Kapitel 14. Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

Vorbemerkung	1853
§ 1 Erwerbsvorgänge	1855
§ 5 Übergang auf eine Gesamthand	1864
§ 6 Übergang von einer Gesamthand	1864

## Kapitel 15. Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)

Vorbemerkung zu §§ 13a, 13b, 13c, 28a ErbStG	1869
§ 13a Steuerbefreiung für Betriebsvermögen, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Anteile an Kapitalgesellschaften	1873
§ 13b Begünstigtes Vermögen	1876
§ 13c Verschonungsabschlag bei Großerwerben von begünstigtem Vermögen	1880
§ 28a Verschonungsbedarfsprüfung	1880
Teil 2. Prozessrecht	1895

## Kapitel 16. Allgemeine prozessuale Fragen

A. Zuständigkeit	1896
B. Parteifähigkeit	1897
C. Prozessfähigkeit/Prozessführungsbefugnis	1899
D. Ordnungsgemäßheit der Klageschrift	1901
E. Zustellung, §§ 166 ff. ZPO	1912
F. Kosten (§§ 91 ff. ZPO)	1915

## Kapitel 17. Formulare zu besonders relevanten Klagearten in der Gewerberaummieta

A. Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses	1919
B. Klage auf Stellung einer Mietsicherheit	1924
C. Klage auf Mängelbeseitigung	1926
D. Klage auf Duldung von Umbau- und Erhaltungsmaßnahmen	1929
E. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1931
F. Klage auf Duldung des Vermieters zur Wegnahme von Einrichtungen	1934
G. Klage auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs	1936
H. Klage auf Zahlung rückständiger Mieten	1938
I. Klageerwiderung gestützt auf Mietminderung	1939
J. Klage auf Zahlung einer Barkaution	1943
K. Klage auf Rückzahlung der Kaution nach Beendigung des Mietvertrages	1947

## Kapitel 18. Der Räumungsprozess

A. Keine Zwangsräumung ohne Räumungstitel	1952
B. Die Räumungsklage	1955
C. Die Berufung in Räumungssachen	1985
D. Die Revision in Räumungssachen	1989
E. Die einstweilige Verfügung auf Räumung	1991
F. Die Gebühren im Räumungsprozess	1995
G. Anhang: Muster einer Räumungsklage mit weiteren Sachanträgen	1998

## Kapitel 19. Der Urkundenprozess

A. Einführung	2000
B. Statthaftigkeit einer Klage im Urkundenprozess	2001
C. Beweismittelbeschränkung und beweistaugliche Urkunden	2006
D. Widerklage und Abstreifen vom Urkundenprozess	2008
E. Vorbehaltsurteil/Klageabweisende Urteile	2010
F. Das Nachverfahren	2012
G. Urkundenmahnescheid (§ 703a ZPO)	2013
H. Muster einer Klage im Urkundenprozess	2014

# Inhaltsverzeichnis

## Kapitel 20. Selbständiges Beweisverfahren

A. Einleitung	2015
B. Überblick	2016
C. Voraussetzungen	2016
D. Entscheidung und Rechtsmittel	2021
E. Ablauf des Verfahrens	2022
F. Verwertung des Beweises und sonstige Wirkungen	2024
G. Kosten des selbständigen Beweisverfahrens	2024
H. Muster eines Antrags auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens	2027

## Kapitel 21. Der einstweilige Rechtsschutz

A. Das System des einstweiligen Rechtsschutzes in der ZPO	2028
B. Der Arrest	2029
C. Die einstweilige Verfügung	2030
D. Fristsetzung zur Durchführung des Hauptsacheverfahrens	2035
E. Rechtsmittel im Arrest und Verfügungsverfahren	2035
F. Vollziehung (Vollstreckung) von Arrest und einstweiliger Verfügung	2036
G. Anhang: Muster zu Anträgen im einstweiligen Rechtsschutz	2036

## Kapitel 22. Die Streitverkündung

A. Einleitung	2039
B. Zulässigkeit der Streitverkündung	2039
C. Wirkungen der Streitverkündung	2042
D. Kosten	2045
E. Muster einer Streitverkündungsschrift	2046

## Kapitel 23. Zurückweisung verspäteten Vorbringens

A. Einleitung	2047
B. Überblick über die Präklusionsvorschriften	2048
C. Die Zurückweisung von Angriffs- und Verteidigungsmitteln, § 296 Abs. 1 und 2 ZPO	2048
D. Die Zurückweisung von Zulässigkeitsrügen nach § 296 Abs. 3 ZPO	2053
E. Form der Entscheidung und Überprüfung im Rechtsmittelweg	2053
F. Möglichkeiten der Vermeidung einer Zurückweisung	2054
G. Neues Vorbringen in der Berufungsinstanz	2055

## Kapitel 24. Prozessvergleich

A. Einleitung	2056
B. Die Voraussetzungen des Prozessvergleichs	2056
C. Die Wirkungen des Prozessvergleichs	2059
D. Kosten, Vollstreckbarkeit und Verjährung	2061
E. Außergerichtlicher Vergleich	2063
F. Haftungsfragen	2063
G. Formulierungsvorschläge	2064

## Kapitel 25. Erledigung der Hauptsache

A. Einleitung	2066
B. Überblick	2066
C. Die übereinstimmende Erledigungserklärung, § 91a ZPO	2067
D. Die einseitige Erledigungserklärung des Klägers	2071
E. Sonderfälle	2072
F. Kostenfeststellungsantrag; privilegierte Klagerücknahme (§ 269 Abs. 3 S. 3 ZPO); Erledigungsfeststellungsantrag	2072

## Kapitel 26. Die Berufung

A. Einleitung	2075
B. Die Vorbereitung der Berufung in der ersten Instanz	2075
C. Statthaftigkeit der Berufung	2079
D. Klärung der Berufungsziele und des Berufungsumfangs	2085
E. Die Berufungsschrift	2089
F. Die Berufungsbegründung	2091

# Inhaltsverzeichnis

G. Verwerfung und Zurückweisung der Berufung .....	2101
H. Die Berufungserwiderung .....	2105
I. Die Anschlussberufung .....	2106
J. Die Berufungsverhandlung .....	2111

## **Kapitel 27. Die Auswirkungen der Insolvenzeröffnung auf rechtshängige Zivilprozesse**

Vorbemerkung .....	2113
A. Anwendungsbereich des § 240 ZPO .....	2114
B. Voraussetzungen der Unterbrechung .....	2115
C. Auswirkungen der Unterbrechung .....	2116
D. Dauer und Ende der Unterbrechung .....	2117
E. COVID-19-Pandemie und das Vorrang- und Beschleunigungsgebot .....	2120

## **Kapitel 28. Ausschluss und Ablehnung von Richtern**

A. Einleitung .....	2120
B. Ausschluss des Richters, § 41 ZPO .....	2121
C. Ablehnung des Richters wegen der Besorgnis der Befangenheit .....	2121

## **Kapitel 29. Berufs- und zivilrechtliche Rahmenbedingungen des anwaltlichen Mandats**

Vorbemerkung .....	2128
A. Gewissenhaft und würdig – die allgemeine anwaltliche Berufspflicht gemäß § 43 BRAO ..	2129
B. Der Katalog anwaltlicher Kernpflichten gemäß § 43a BRAO .....	2130
C. Weitere anwaltliche Berufspflichten .....	2146
D. Die allgemeinen zivilrechtlichen Pflichten bei der Mandatsbearbeitung .....	2150
E. Konkrete zivilrechtliche Pflichten des Rechtsanwalts bei Prozessvertretung, außergerichtlicher Beratung und rechtsgestaltender Tätigkeit .....	2155
F. Beweis- und Beweislastfragen beim Anwaltsregress .....	2161

## **Kapitel 30. Allgemeine Regeln der Zwangsvollstreckung**

Einführung .....	2165
A. Allgemeine Verfahrensprinzipien .....	2165
B. Allgemeine und besondere Vollstreckungsvoraussetzungen .....	2166
C. Vollstreckungsvereinbarungen zwischen Gläubiger und Schuldner .....	2176
D. Die Sachaufklärung zu Beginn der Vollstreckung (Vermögensauskunft) .....	2178
E. Der Vollstreckungsauftrag .....	2180

## **Kapitel 31. Die Arten der Zwangsvollstreckung**

A. Die unterschiedlichen Vollstreckungsorgane .....	2182
B. Die Vollstreckung wegen Geldforderungen .....	2184
C. Die Herausgabevollstreckung .....	2208
D. Die Handlungsvollstreckung .....	2217
E. Die Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung .....	2221

## **Kapitel 32. Die Rechtsbehelfe, Rechtsmittel und Klagen in der Zwangsvollstreckung**

A. Der Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO .....	2225
B. Die Vollstreckungserinnerung gem. § 766 ZPO .....	2227
C. Die sofortige Beschwerde gem. § 793 ZPO .....	2228
D. Die Vollstreckungsabwehrklage gem. § 767 ZPO .....	2229
E. Die prozessuale Gestaltungsklage analog § 767 ZPO .....	2231
F. Die Klage gem. § 79 BVerfGG .....	2231
G. Die klageweise Geltendmachung eines Anspruchs aus § 826 BGB auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung .....	2232
H. Die Drittwiderspruchsklage gem. § 771 ZPO .....	2233
I. Die Klage auf vorzugsweise Befriedigung gem. § 805 ZPO .....	2235
J. Die Widerspruchsklage im Verteilungsverfahren gem. § 878 ZPO .....	2236
K. Die Anfechtung nach dem AnFG .....	2236
L. Schadensersatzansprüche und Ausgleichsansprüche nach voreiliger Zwangsvollstreckung aus einem noch nicht rechtskräftigen Titel sowie materiell-rechtliche Ausgleichsansprüche nach beendeter Zwangsvollstreckung .....	2237

<b>Kapitel 33. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz</b> .....	2240
--	------



# Inhaltsverzeichnis

## Kapitel 34. Das Schuldnerregister

A. Zweck des Registers	2241
B. Auskunft aus dem Schuldnerregister	2242
C. Löschung der Eintragungen	2242

## Kapitel 35. Die Kosten der Zwangsvollstreckung

A. Kostenvorschusspflicht des Gläubigers	2242
B. Der Schuldner als Kostenschuldner	2243
C. Rechtsmittel gegen den Kostenansatz	2243

## Kapitel 36. Prozesskostenhilfe im Vollstreckungsverfahren

A. Neuer Antrag erforderlich	2244
B. Die Beiordnung eines Anwalts im Vollstreckungsverfahren	2244

## Kapitel 37. Schiedsverfahren

A. Einleitung	2246
B. Schiedsverfahren oder staatliches Gericht	2246
C. Schiedsfähigkeit	2250
D. Inländische und ausländische Schiedsverfahren	2250
E. Ad-hoc Schiedsverfahren und institutionelle Schiedsverfahren	2251
F. Ablauf eines Schiedsverfahrens	2251
G. Zwangsvollstreckung von Schiedssprüchen	2257

## Kapitel 38. Mediation

A. Einleitung	2261
B. Was ist Mediation?	2263
C. Verfahren und Struktur der Mediation	2266

<b>Sachverzeichnis</b>	2271
------------------------	------

