

Lindner-Figura / Oprée / Stellmann
Handbuch Geschäftsraummiete

Handbuch Geschäftsraummiete

Herausgegeben von

Jan Lindner-Figura
Rechtsanwalt und Notar

Frank Oprée
Rechtsanwalt

Prof. Dr. Frank Stellmann
Rechtsanwalt

Bearbeitet von

Dr. Reinhard Bartholomäi †, Rechtsanwalt; *Florian Baumann*, Rechtsanwalt; *Dr. Michael Eggersberger*, Rechtsanwalt; *Robert Fliegner*, Rechtsanwalt; *Dr. Markus Heider*, Rechtsanwalt;
Dr. Ira Hörndler, Rechtsanwältin; *Dr. Jürgen Hübner*, Rechtsanwalt; *Dr. Matthias Kufß*,
Rechtsanwalt und Notar; *Dr. Bernhard Laas*, Rechtsanwalt; *Dr. Gerd Leutner*, Rechtsanwalt;
Jan Lindner-Figura, Rechtsanwalt und Notar; *Dr. Ekkehard Moeser*, Rechtsanwalt und Notar
a.D.; *Dr. Martin Moeser*, Rechtsanwalt; *Frank Oprée*, Rechtsanwalt; *Wölf-Rüdiger Senk*, Ass.
Jur.; *Silvio Sittner*, Rechtsanwalt und Notar; *Prof. Dr. Frank Stellmann*, Rechtsanwalt;
Dr. Kai Zehelein, RiAG

5., neu bearbeitete Auflage 2023



Zitiervorschlag:
Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Stellmann § 3 Rn. 17

www.beck.de

ISBN 978 3 406 76926 9

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH,
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau
Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 5. Auflage

Seit Anfang 2020 hat die COVID-19 Pandemie auch in Deutschland unser Leben verändert. Wer von uns hat vorausgesehen, dass bestimmte Branchen flächendeckend mit hoheitlichen Schließungsanordnungen konfrontiert werden. Jedenfalls die Vertragsgestalter hatten dies nicht vor Augen und so musste der Ausgleich zwischen Vermieter- und Mieterinteressen in den gesetzlichen Vorschriften gesucht werden. Rechtsprechung und Wissenschaft, unterstützt vom Gesetzgeber (Art. 240, §§ 2 und 7 EGBGB), brauchten einige Zeit, hier den richtigen Weg zu finden. Schließlich pendelte sich die Rechtsmeinung ein, wie der Vermieter angemessen am Verwenderrisiko des Mieters zu beteiligen ist. Dem Wegfall der Geschäftsgrundlage wurde neues Leben eingehaucht und der BGH gab die Linie für die Gerichte vor: Es kommt auf den Einzelfall an.

Auch ansonsten gab es in der Geschäftsraummiete in nahezu allen Bereichen Fortentwicklungen. Sie alle wurden in die einzelnen Kapitel dieses Buches eingearbeitet. Besonders bemerkenswert ist sicherlich, dass es in den letzten Jahren gleich mehrfach zu Bemühungen gekommen ist, den Schriftformparagrafen (§ 550 BGB) zu reformieren. Wie schrieb unser Coautor Dr. Jürgen Hübner in der ZfIR 4/2020 so treffend: § 550 BGB hat „... *Juristengenerationen gequält und jedenfalls die Mehrzahl der Mandanten zur Verzweiflung getrieben* ...“. Bisher scheiterten diese Reformbemühungen.

Schlussendlich wartet die 5. Auflage der Geschäftsraummiete mit einem gänzlich neuen Kapitel auf, nämlich dem Kapitel 24. Immer häufiger halten „grüne“ Vertragsklauseln Einzug in gewerbliche Mietverträge. In der Tendenz ist erkennbar, dass derartige Regelungen ihren anfangs noch unverbindlichen Charakter langsam ablegen und insoweit erste Verbindlichkeiten der Parteien begründet werden. Es ist nur eine Frage der Zeit, dass sich die Gerichte mit Streitfällen zu „grünen“ Vertragselementen beschäftigen werden.

Wir danken allen ausgeschiedenen Autoren für die lange Zusammenarbeit und begrüßen gleichfalls alle neu hinzugekommenen Autoren. Wir hoffen, mit der 5. Auflage ein aktuelles Werk geschaffen zu haben, mit dem sich weiterhin gut arbeiten lässt.

Als Herausgeber widmen wir die 5. Auflage unseren Frauen Alev, Homeira und Sibilla.

Berlin/München, im Winter 2022/2023

Jan Lindner-Figura
Frank Oprée
Prof. Dr. Frank Stellmann

Bearbeiterverzeichnis

Es haben bearbeitet:

- § 1 Jan Lindner-Figura/Frank Stellmann
- § 2 Matthias Kuß/Gerd Leutner
- § 3 Frank Stellmann
- § 4 Frank Stellmann
- § 5 Jan Lindner-Figura
- § 6 Jan Lindner-Figura
- § 7 Jan Lindner-Figura
- § 8 Florian Baumann
- § 9 Markus Heider
- § 10 Reinhard Bartholomäi/Frank Stellmann
- § 11 Kai Zehelein
- § 12 Ekkehard Moeser/Martin Moeser
- § 13 Jürgen Hübner
- § 14 Jürgen Hübner
- § 15 Frank Stellmann
- § 16 Frank Oprée
- § 17 Frank Oprée
- § 18 Frank Oprée
- § 19 Ira Hörndler
- § 20 Ira Hörndler/Robert Fliegner
- § 21 Frank Oprée
- § 22 Wolf-Rüdiger Senk
- § 23 Michael Eggersberger/Bernhard Laas
- § 24 Silvio Sittner

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIX
Literaturverzeichnis	XLVII
1. Teil. Der Mietvertrag	1
§ 1. Einleitung (<i>Lindner-Figura/Stellmann</i>)	1
§ 2. Vertragsparteien (<i>Kuß/Leutner</i>)	23
§ 3. Anbahnungsverhältnisse (<i>Stellmann</i>)	107
§ 4. Culpa in contrahendo (<i>Stellmann</i>)	131
§ 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages (<i>Lindner-Figura</i>)	145
§ 6. Form des Mietvertrages (<i>Lindner-Figura</i>)	185
§ 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen (<i>Lindner-Figura</i>)	229
2. Teil. Durchführung des Mietverhältnisses	289
§ 8. Störung der Geschäftsgrundlage (<i>Baumann</i>)	289
§ 9. Vertragsdauer (<i>Heider</i>)	315
§ 10. Die Miete (<i>Bartholomäi/Stellmann</i>)	333
§ 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten (<i>Zehelein</i>)	385
§ 12. Sicherung des Vermieters (<i>E. Moeser/M. Moeser</i>)	479
§ 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchüberlassung und Gebrauchsgewährung (<i>Hübner</i>)	539
§ 14. Ansprüche und Rechte des Mieters im Rahmen der Gebrauchüberlassung und Gebrauchsgewährung (<i>Hübner</i>)	613
§ 15. Die Untermiete (<i>Stellmann</i>)	787
3. Teil. Beendigung des Mietverhältnisses	809
§ 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses (<i>Oprée</i>)	809
§ 17. Verjährung und Verwirkung (<i>Oprée</i>)	885
§ 18. Beendigung des Mietverhältnisses (<i>Oprée</i>)	919
4. Teil. Sonderthemen	969
§ 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume (<i>Hörndler</i>)	969
§ 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz (<i>Hörndler/Fliegner</i>)	993
§ 21. Dingliche Sicherung des Mieters (<i>Oprée</i>)	1031
§ 22. Versicherungsfragen im Mietrecht (<i>Senk</i>)	1047
§ 23. Spezialimmobilien (<i>Eggersberger/Laas</i>)	1081
§ 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag (<i>Sittner</i>)	1137
Sachregister	1155

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIX
Literaturverzeichnis	XLVII

1. Teil. Der Mietvertrag

§ 1. Einleitung	1
A. Geschäftsraummieta	1
I. Vorbemerkung	1
II. Begriff der „Geschäftsraummieta“	2
B. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	4
I. Allgemeines	4
1. Einführung in die Abgrenzungsproblematik	4
2. Maßgeblicher Abgrenzungszeitpunkt	4
II. Abgrenzung zu einzelnen Schuldverhältnissen	5
1. Abgrenzung zur Pacht	5
2. Abgrenzung zur Leihe	7
3. Abgrenzung zum Werkvertrag	9
4. Abgrenzung zur Verwahrung	10
5. Abgrenzung zum Leasing	10
C. Mischverträge	11
I. Allgemeines	11
II. Gleichwertige Vertragstypen	12
III. Untergeordnete Vertragstypen	12
D. Abgrenzung Geschäftsraum- und Wohnraummieta	13
I. Abgrenzungsrelevanz	13
II. Abgrenzungskriterien	14
III. Mischmietverhältnisse	16
1. Allgemeines	16
2. Abgrenzungskriterien	18
3. Beweislast	20
E. Vermietung von Betriebsvorrichtungen	20
§ 2. Vertragsparteien	23
A. Vorbemerkung	24
B. Vertragsparteien bei Vertragsabschluss	25
I. Einführung	25
II. Natürliche Personen	27
1. Rechtsfähigkeit/Geschäftsfähigkeit	27
2. Stellvertretung	28
3. Betreuung	31
4. Parteien kraft Amtes	32
5. Einzelkaufleute	32
6. Gewerbliche Weitervermietung	33
III. Personenmehrheiten/-gesellschaften	34
1. Ehegatten/Lebensgemeinschaften	35
2. Gesamthandsgemeinschaften	36

3. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten	47
4. Bruchteilsgemeinschaften	48
IV. Juristische Personen	50
C. Wechsel der Vertragsparteien	54
I. Veräußerung der Mietsache („Kauf bricht nicht Miete“)	55
1. Anwendungsbereich	55
2. Übergang von Rechten und Pflichten	60
3. Maßgeblicher Zeitpunkt	64
4. Konsequenzen für die Zahlungen der Miete	65
5. Übertragung von Rechten vor Eigentumsübergang	66
6. Beendigung vor Eigentumsübergang	66
7. Vertragliche Regelungen	66
8. Auswirkungen der Veräußerung der Mietsache im Einzelnen ..	67
II. Gewerbliche Weitervermietung	78
III. Umwandlung	78
1. Umwandlungstatbestände nach dem UmwG	79
2. Umwandlungstatbestände außerhalb des UmwG	80
3. Umwandlung GbR in OHG/KG	81
4. Folgen der Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz	81
5. Rechte der Mietvertragsparteien nach dem Umwandlungsgesetz	83
6. Regelungsmöglichkeiten bei Vertragsabschluss	85
IV. Gründungsgesellschaften	87
1. Vor-GmbH	88
2. OHG iGr/Vorverein	90
3. KG iGr	90
4. Kommunaler Zweckverband	90
5. Exkurs: Vorgründungsgesellschaften	91
V. Gesellschafterwechsel	92
1. Außen-GbR/OHG/KG	92
2. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten	94
3. Juristische Personen	94
VI. Tod einer Partei	94
1. Gesamtrechtsnachfolge	95
2. Anteilsübertragung	96
3. Tod eines Kaufmanns	96
4. Tod eines GbR-Gesellschafters	96
5. Tod eines Miterben	97
6. Tod des Nießbrauchsberechtigten	97
VII. Löschung einer eingetragenen Gesellschaft	98
VIII. Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft	99
1. Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns	100
2. Parteiwechsel durch Vertrag	102
3. Parteiwechsel durch Vertragsübernahmeklausel	104
4. Keine Rechtsnachfolge: Weiterführung unter altem Namen ...	105
§ 3. Anbahnungsverhältnisse	107
A. Vorbemerkung	108
B. Mietvorvertrag	108
I. Praktisches Bedürfnis	108
II. Rechtsnatur	109
1. Kriterium des Rechtsbindungswillens	109
2. Beweislage	110

III. Notwendiger Inhalt	110
1. Bestimmbarkeit	110
2. Mindestanforderungen	110
IV. Form	112
V. Rechtsfolge	113
1. Hinwirkungspflicht	113
2. Schutzpflichten	114
3. Möglichkeiten zur Lösung vom Mietvorvertrag	114
4. Abtretung	115
VI. Prozessuales	115
1. Klageverfahren	115
2. Vollstreckung	115
C. Letter of Intent	116
I. Herkunft und Bedeutung	116
II. Typologie	116
1. Verhandlungsprotokoll	116
2. Bloße Absichtserklärung ohne rechtliche Wirkung	116
3. Absichtserklärung mit partieller Wirkung	117
4. Schaffung eines Vertrauenstatbestandes (culpa in contrahendo)	117
5. Verpflichtende Vereinbarung der essentialia negotii	117
D. Vormietrecht	118
I. Rechtsnatur	118
II. Inhalt	119
1. Der Vormietfall	119
2. Mitteilungspflicht	120
3. Ausübung durch Berechtigten	120
4. Verzicht auf Vormietrecht	121
III. Form	121
1. Form der Vereinbarung	121
2. Form der Ausübungserklärung	121
IV. Rechtsfolge der Ausübung	122
1. Doppelvermietung	122
2. Bindung an mietvertragstypische Vereinbarungen	122
3. Fehlende Flächenidentität bei Doppelvermietung	123
4. Bindung des Erwerbers an die Vormietvereinbarung	123
5. Personengebundenheit des Vormietrechts	124
E. Anmietrecht	124
I. Rechtsnatur	124
II. Form	125
III. Bindung des Erwerbers an die Anmietvereinbarung	125
F. Anbotungsverpflichtung	125
I. Rechtsnatur	125
II. Form	126
III. Bindung des Erwerbers an die Anbotungsververeinbarung	126
G. Anbahnungen im Rahmen des AGG	126
I. Einzelne Benachteiligungsverbote	126
II. Adressat des Benachteiligungsverbots	127
III. Rechtsfolgen	128
IV. Fristen	129
§ 4. Culpa in contrahendo	131
A. Einführung in die Problemlage	131
B. Rechtsgrundlagen	131

I. Gesetzliche Regelung	131
II. Haftungsgrund	132
III. Abgrenzungsfragen	132
1. Abgrenzung zu mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften ..	132
2. Abgrenzung zum Deliktsrecht und zur Anfechtung	132
C. Relevante Fallgruppen	133
I. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	133
II. Verletzung von Aufklärungspflichten	133
1. Keine Aufklärungspflicht	134
2. Aufklärungspflicht	135
3. Beantwortung von Fragen	136
III. Abbruch der Vertragsverhandlungen	136
1. Setzen des Vertrauenstatbestandes	137
2. Triftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen ..	138
D. Anspruchsverpflichteter	139
E. Umfang des Schadensersatzes	140
F. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung	141
G. Beweislast	142
H. Verjährung	142
I. Prozessuales	143
§ 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages	145
A. Abschluss des Mietvertrages	145
I. Allgemeines	145
II. Antrag und Annahme	146
1. Antrag	146
2. Annahme	148
III. Wesentlicher Inhalt des Mietvertrages	155
IV. Dissens	156
1. Offener Dissens	156
2. Versteckter Dissens	158
3. Schadensersatz bei Dissens	159
4. Beweislast	160
B. Unwirksamkeit des Mietvertrages	160
I. Allgemeines	160
II. Gründe für die Unwirksamkeit des Mietvertrages	161
1. Mangelnde Geschäftsfähigkeit	161
2. Bewusste Willensmängel	162
3. Gesetzliche Verbote	164
4. Sittenwidrigkeit	166
5. Mietwucher	168
6. Anfechtung	168
7. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften	177
III. Teilunwirksamkeit	177
IV. Bestätigung des unwirksamen oder anfechtbaren Mietvertrages	178
C. Auslegung von Mietverträgen	179
I. Allgemeines	179
II. Auslegungsverfahren	179
III. Ergänzende Vertragsauslegung	180
IV. Auslegung von Formularmietverträgen	183

§ 6. Form des Mietvertrages	185
A. Vorbemerkung	185
B. Gesetzliche Schriftform	186
I. Allgemeines	186
II. Anwendungsbereich des § 550 BGB	188
1. Mietverträge	188
2. Abschluss für längere Zeit als ein Jahr	190
III. Anforderungen an die Schriftform	190
1. Allgemeines	190
2. Schriftliche Mietvertragsurkunde	191
3. Umfang des Schriftformerfordernisses	191
4. Einheitlichkeit der Urkunde	199
5. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags	203
6. Unterzeichnung der Mietvertragsurkunde	208
7. Ersetzung der Schriftform	212
IV. Folgen eines Formmangels	212
1. Abschluss auf unbestimmte Zeit	212
2. Kündbarkeit des Mietvertrags	213
3. Treuwidrigkeit der Berufung auf den Formmangel	214
4. Anspruch auf Herbeiführung der Schriftform	216
V. Heilung des Formmangels	217
VI. Beweislast	218
C. Elektronische Form	218
D. Vereinbarte Form	221
E. Notarielle Beurkundung	223
I. Allgemeines	223
II. Folgen eines Formmangels	226
III. Heilung eines Formmangels	227
§ 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen	229
A. Bedeutung für die Geschäftsraummieta	230
B. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	231
I. Sachlicher Anwendungsbereich und Begriff der AGB	231
1. Vertragsbedingungen	231
2. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	232
3. „Stellen“ der Vertragsbedingungen	235
4. Individualvereinbarungen	237
5. Beweislast	240
II. Persönlicher Anwendungsbereich	242
III. Zeitlicher Anwendungsbereich	244
C. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge	244
I. Einbeziehungsvereinbarung	244
II. Überraschende Klauseln	248
D. Vorrang von Individualabreden	253
E. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln	255
F. Unklarheitenregel	257
G. Inhaltskontrolle von AGB	260
I. Allgemeines	260
II. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit	261
III. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit	262
IV. Generalklausel	262
1. Bedeutung	262

2. Unangemessene Benachteiligung	263
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung	267
4. Vertragszweckgefährdende Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten	268
5. Transparenzgebot	269
V. Schranken der Inhaltskontrolle	273
VI. Zusammenstellung und Beurteilung einzelner AGB	274
1. Allgemeiner Hinweis	274
2. Gerichtsstandsvereinbarungen	274
3. Kostentragungsklauseln	275
4. Rechtswahlklauseln	275
5. Salvatorische Klauseln	275
6. Schiedsklauseln und Schiedsgutachtenklauseln	277
7. Schriftformklauseln	278
8. Vollmachtsklauseln	279
9. Vollständigkeitsklauseln	281
H. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB	281
I. Wirksamkeit und Fortbestand des Mietvertrags	281
II. Gesetzliche Vorschriften und ergänzende Vertragsauslegung	282
III. Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer Klauseln	284
IV. Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags	285
V. Schadensersatzpflicht des Verwenders	286
VI. Unterlassungsanspruch	287

2. Teil. Durchführung des Mietverhältnisses

§ 8. Störung der Geschäftsgrundlage	289
A. Allgemeines	290
I. Ausgangslage	290
II. Begriff der Geschäftsgrundlage	290
B. Anwendungsbereich	292
C. Verhältnis zu anderen gesetzlichen Vorschriften	292
I. Kündigung von Dauerschuldverhältnissen	292
II. Gewährleistungsrecht	293
1. Mängelhaftung	293
2. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	294
III. Ausschluss der Leistungspflicht	294
IV. Nichteintritt des mit der Leistung bezweckten Erfolgs	294
V. Auflösung einer Gesellschaft	295
D. Voraussetzungen des § 313 BGB	295
I. Überblick	295
II. Unvorhersehbare schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Vertrags	295
III. Risikoverteilung	296
IV. Unzumutbarkeit	296
E. Fallgruppen	296
I. Enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters	297
1. Grundsatz: Mieter trägt Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko	297
2. Erkennbarkeit der Vorstellungen des Mieters	297
3. Existenzgefährdung des Mieters	298
4. Einflussnahme des Vermieters auf den Gebrauch der Mietsache	298

5. Vertragliche Risikoübernahme durch den Vermieter	298
6. Umsatzabhängige Miete	300
7. „Gemeinsame“ Erwartungen von Mieter und Vermieter	300
8. Änderung des Geschäftsumfeldes der Mietsache	300
9. Zusammenfassung und Hinweise für die Vertragsgestaltung ...	301
II. Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete	302
1. Allgemeines	302
2. Abweichung infolge Marktentwicklung	302
3. Abweichungen infolge Inflation	303
III. Störungen bei der Realisierung von Projektentwicklungen	305
F. Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage	306
I. Anpassung des Vertrages	306
II. Auflösung des Vertrages	307
III. Prozessuales	307
G. COVID-19-Pandemie	308
I. Allgemeines / Problemstellung	308
II. Anwendungsbereich	309
1. Vorrang des Vertragsinhalts	309
2. Art. 240 § 2 EGBGB	309
III. Mietmangel und Unmöglichkeit	310
1. Mietmangel	310
2. Unmöglichkeit	310
IV. Störung der Geschäftsgrundlage	311
1. Schwerwiegende unvorhersehbare Änderung	311
2. Risikoverteilung	312
3. Unzumutbarkeit	312
4. Zusammenfassung	313
§ 9. Vertragsdauer	315
A. Vorbemerkung	315
I. Zur Terminologie	315
II. Grundsatz der Vertragsfreiheit und gesetzliche Grenzen	315
B. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	316
I. Beginn der Vertragsdauer	316
II. Ende der Vertragsdauer	318
III. Änderung der Vertragsdauer	319
1. Verlängerungsklauseln	319
2. Optionsklauseln	321
3. Kündigungsverzichtsklauseln	323
4. Abschlussoptionen und Mietvorverträge	324
5. Einvernehmliche Änderung der Vertragsdauer	324
C. Gesetzliche Regelungen mit Einfluss auf die Vertragsdauer	325
I. Verträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	325
II. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages (§ 545 BGB)	327
1. Normzweck	327
2. Anwendungsbereich	327
3. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	328
4. Widerspruch	329
5. Rechtsfolgen der Fortsetzung des Gebrauchs	330
6. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	331

§ 10. Die Miete	333
A. Begriffsbestimmungen	334
I. Grundmiete	335
II. Festmiete	335
III. Umsatzmiete	335
IV. Inklusivmiete/Teilinklusivmiete	336
1. Inklusivmiete	336
2. Teilinklusivmiete	336
V. Brutto-/Netto-Kalt-/Warmmiete	336
1. Brutto-Kaltmiete	336
2. Netto-Kaltmiete	336
3. Brutto-Warmmiete	337
4. Netto-Warmmiete	337
VI. Staffelmiete	337
VII. Effektivmiete	337
VIII. Nominalmiete	337
IX. Investitionsmiete	337
X. Ortsübliche Vergleichsmiete	338
XI. Marktmiete	338
XII. Mietertrag	338
XIII. Triple-Net-Miete	338
XIV. Double-Net-Miete	338
XV. Indexmiete	339
XVI. Mietzins	339
B. Vereinbarung der Miethöhe	339
I. Die Gegenleistung des Mieters	339
1. Entgeltlichkeit	339
2. Grenzen der Miethöhe	341
3. Bestimmbarkeit der Miete	344
II. Umsatzmiete	345
1. Zulässigkeit	345
2. Mindestmiete	346
3. Umsatzdefinition	347
4. Abrechnung und Kontrolle	347
III. Miete und Umsatzsteuer	348
1. Umsatzsteuerbefreiung als Grundsatz	348
2. Option zur Steuerpflicht	349
3. Voraussetzung für die Option	350
4. Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Immobilien	353
C. Änderung der Miethöhe	354
I. Staffelmiete	354
II. Wertsicherungsklauseln	356
III. Spannungsklauseln	362
IV. Leistungsvorbehalt	363
V. Kostenelementeklauseln	365
VI. Umsatzklauseln	365
VII. Schiedsgutachten	365
D. Sonderzahlungen des Mieters	367
I. Mieterdarlehen	367
1. Begriff und Zulässigkeit	367
2. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	368
3. Eigentumswechsel	369
4. Rückzahlung des Mieterdarlehens	369

II. Mietvorauszahlungen	369
1. Begriff und Zulässigkeit	369
2. Auswirkungen auf Mietlaufzeit	370
III. Abstandsvereinbarung/Ablösevereinbarung	370
1. Abstandsvereinbarungen	371
2. Ablösevereinbarungen	371
3. Vertragsabschlussgebühr	371
IV. Untermietzuschlag	372
V. Baukostenzuschüsse	372
1. Verlorener Baukostenzuschuss	372
2. Anrechenbarer Baukostenzuschuss	373
E. Fälligkeit	375
F. Erfüllung	376
I. Erfüllungsort	376
II. Zahlungsweise	377
III. Tilgungsbestimmung	377
G. Aufrechnung und Zurückbehaltung	378
I. Aufrechnung	378
II. Zurückbehaltung	380
H. Verjährung	380
I. Gesetzliche Grundlagen	380
1. Begriff der Verjährung	381
2. Verjährung als Einrede	381
3. Verzicht auf die Verjährungseinrede	381
4. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen	381
5. Aufrechnung und Zurückbehaltung mit verjährten Ansprüchen	381
6. Rücktritt	381
7. Dreijährige Verjährungsfrist	382
8. Fristberechnung	382
9. Hemmung	383
10. Neubeginn der Verjährung	383
II. Übergangsvorschriften	383
§ 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten	385
A. Einleitung	388
B. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	388
I. Nebenkosten	388
II. Betriebskosten	389
1. Definition	389
2. Kosten des Eigentümers	389
3. Kosten des Grundstücks oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs	389
4. Laufend entstehende Kosten	389
5. Gebot der Wirtschaftlichkeit	390
6. Eigenleistungen des Vermieters	392
III. Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Kosten	393
1. Verwaltungskosten	393
2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	396
C. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	398
I. Grundsatz	398
II. Mietstruktur	398
1. Inklusivmiete	398
2. Bruttokaltmiete	398

3. Teilklausivmiete	399
4. Nettomiete	399
III. Vereinbarung der Umlage von Nebenkosten	399
1. Bestimmtheitsgrundsatz	399
2. Regelung im Vertrag	402
3. Unwirksame Abwälzung	404
4. Änderung der vereinbarten Mietstruktur	404
5. Neu hinzukommende Nebenkosten	407
6. Umsatzsteuer	408
IV. Vorauszahlung oder Pauschale	409
1. Regelung im Vertrag	409
2. Überhöhte Vorauszahlungen	410
3. Zu niedrige Vorauszahlungen	410
D. Die Nebenkosten im Einzelnen	412
I. Betriebskosten nach der BetrKV	412
E. Die Nebenkostenabrechnung	427
I. Inhalt und Form der Nebenkostenabrechnung	427
1. Geordnete Aufstellung der Gesamtkosten	428
2. Angabe und Erläuterung des Verteilungsmaßstabs	431
3. Berechnung der Einzelkosten des Mieters	437
4. Abzug der Vorauszahlungen	437
5. Form der Abrechnung	439
6. Adressat der Abrechnung	439
II. Einzelfragen der Abrechnung	440
1. Abrechnungszeitraum	440
2. Abrechnungsfrist	441
3. Einwendungsfrist	442
4. Erstellung der Abrechnung und Ausgleich des Saldos	442
5. Unterbleibende Abrechnung	444
6. Belegeinsicht	446
7. Fälligkeit und Durchsetzbarkeit	449
8. Verjährung	450
9. Verwirkung	451
10. Fehlerhafte Abrechnung	452
11. Gemischt genutzte Objekte	455
12. Leerstand	456
13. Zurückbehaltung der Kaution bis zur Nebenkostenabrechnung	458
14. Mieterwechsel	459
15. Vermieterwechsel	459
16. Zwangsverwaltung	460
17. Insolvenz	460
18. Umsatzsteuer	461
19. Sonderfall: WEG	461
20. Urkundenprozess	462
F. Ausgewählte Fragen der HeizKV	462
I. Regelungszweck und Anwendungsbereich	462
1. Regelungszweck	462
2. Anwendungsbereich	463
3. Ausnahmen	464
II. Vorrang der HeizKV	464
1. Grundsatz	464
2. Ausnahmen	465
3. Anpassung des Vertrags	465

III. Verbrauchserfassung	466
IV. Besonderheiten bei der Abrechnung	468
1. Angabe der Gesamtkosten	468
2. Verteilungsmaßstab	469
3. Nutzerwechsel und Zwischenablesung	471
V. Informationspflichten	471
1. Voraussetzung	471
2. Informationen	472
3. Mitteilungsintervall	472
VI. Kürzungsrecht	473
1. Allgemeines	473
2. Geltendmachung	473
3. Kürzung gem. § 12 Abs. 1 S. 1 HeizKV	473
4. Kürzung gem. § 12 Abs. 1 S. 2, 3 HeizKV	474
5. Wohnungseigentum	475
VII. Datenschutz	475
1. Relevanz	475
2. Verarbeitungsumfang	475
G. Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen	476
I. Vorauszahlungen	476
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	476
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen	477
II. Pauschale	477
III. Inklusivmiete	477
§ 12. Sicherung des Vermieters	479
A. Ausgangslage: Das Sicherungsinteresse des Vermieters	480
B. Der rechtliche Rahmen der Mietsicherheit	481
I. Das Sicherheiteninstrumentarium	481
1. Sicherungen des Vermieters durch Gestaltung des Mietvertrages	481
2. Mögliche Sicherheiten des Vermieters (Überblick)	483
3. Sicherungsabrede als Rechtsgrund für Sicherungsleistung	485
II. Ausgestaltung der Sicherungsabrede	486
1. Treuhandverhältnis	486
2. Art der Sicherheit	486
3. Höhe der Sicherheit	487
4. Zu sichernde Ansprüche	489
5. Fälligkeit der Sicherheitsleistung	491
6. Form der Sicherungsabrede	493
7. Inanspruchnahme der Sicherheit (Verwertung)	494
8. Auffüllung und Erhöhung/Änderung der Sicherheitsleistung während der Laufzeit des Mietvertrages	495
9. Verfallklauseln	496
10. Abrechnung und Rückgabe des Sicherungsmittels	496
C. Besonderheiten einzelner Sicherheiten	498
I. Die Barkautions	498
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag und Übergabe	498
2. Die Ausgestaltung der Barkautions	499
II. Das Sparbuch	502
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag	502
2. Ausgestaltung der Sicherheit bei Sparbüchern	503

III. Die Bürgschaft	504
1. Schaffung des Rechtsgrundes im Mietvertrag und die Stellung (Übergabe) der Bürgschaftserklärung	504
2. Die Ausgestaltung der Bürgschaft	507
3. Verstärkung der Bürgschaft durch ein selbständiges Schuldversprechen und Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Bürgen	514
IV. Dingliche Sicherungsmöglichkeiten des Vermieters	516
1. Das Vermieterpfandrecht	516
2. Sicherungsübereignungen	520
3. Rechtsgeschäftliches Pfandrecht	522
V. Sonstige Sicherheiten	523
1. Verpfändung von Wertpapierdepots	523
2. Patronatserklärungen	524
3. Garantien	526
4. Schuldbeitritt	529
5. Ergebnisabführungs- und Verlustübernahmeverträge	531
6. Selbständiges Schuldversprechen und Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Mieters	532
D. Wechsel der Vertragsparteien und Sicherungsmittel	533
I. Veräußerung des Grundstückes (§ 566 BGB)	533
1. Rechte und Pflichten des Erwerbers gegenüber dem Mieter und dem Veräußerer	533
2. Rechte und Pflichten des Veräußerers gegenüber dem Mieter ..	534
II. Rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrages	536
III. Gesetzlicher Übergang des Mietvertrages infolge Verschmelzung ..	536
§ 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	539
A. Die Hauptleistungspflicht des Mieters: Entrichtung der vereinbarten Miete	541
I. Entrichtung der vereinbarten Miete	541
II. Leistungsart	541
III. Höhe der Miete/Umsatzsteuer	541
IV. Fälligkeit	542
B. Der vertragsgemäße Gebrauch	543
I. Die gesetzliche Risikoverteilung	543
II. Beweislastverteilung	543
III. Vertragsgestaltung	544
IV. Konkretisierungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	545
V. Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen	546
1. Individualvertragliche Vereinbarungen	547
2. Formularvertragliche Vereinbarungen	547
VI. Pflichtenübertragungen auf den Mieter	548
1. Verschärfung der Mieterhaftung	549
2. Erweiterte Zurechnung	551
3. Übertragung von Instandsetzung und Instandhaltung	551
4. Eintrittsgeld/Key Money, verlorener Zuschuss	551
VII. Die gesetzliche Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs: Gebrauchsüberlassung an Dritte	552
VIII. Einzelfälle aus der Rechtsprechung	552
1. Art der Nutzung	552

2. Grenzen der Intensität der Nutzung	554
3. Unterlassen einer Nutzung	556
IX. Übersicht über die Rechtsfolgen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs	556
C. Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten	557
I. Die Obhutspflichten	557
1. Die allgemeine Obhutspflicht	557
2. Die gesetzliche Verpflichtung zur Mängelanzeige gem. § 536c BGB	560
II. Die Verkehrssicherungspflichten	566
1. Übertragung auf den Mieter	566
2. Maßstab der zu beachtenden Sorgfalt	568
D. Die Betriebspflicht	568
I. Allgemeines	568
II. Begründung der Betriebspflicht	569
III. Wirksamkeit und die Absicherung von Betriebspflichtvereinbarungen in Formularverträgen	570
IV. Wegfall der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage?	572
V. Prozessuale Durchsetzung der Betriebspflicht	574
1. Das Verfahren der einstweiligen Verfügung	575
2. Die Zwangsvollstreckung	575
VI. Übersicht über die sonstigen Rechtsfolgen der Nichterfüllung der Betriebspflicht	576
E. Die Duldungspflichten des Mieters	577
I. Erhaltungsmaßnahmen	577
II. Modernisierungsmaßnahmen	578
1. Abwägungsgebot	579
2. Pflicht zur Ankündigung	579
3. Abdingbarkeit	580
III. Besichtigungsrechte des Vermieters	580
IV. Prozessuales	581
V. Übersicht über die Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Duldungspflicht	582
F. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	582
I. Regelungsgegenstand	582
1. Instandhaltung	582
2. Instandsetzung	583
3. Schönheitsreparaturen	584
II. Übertragung auf/Übernahme durch den Mieter	584
1. Instandhaltung	584
2. Instandsetzung	586
3. Schönheitsreparaturen	589
III. Fälligkeit der Leistung	595
IV. Anspruchsdurchsetzung während des Mietverhältnisses	595
G. Folgen der Pflichtverletzung: Ansprüche und Rechte des Vermieters	596
I. Allgemeines	596
II. Unmöglichkeit der Leistung	596
1. Unfähigkeit zur Entrichtung der Miete	596
2. Schicksal der Gegenleistungspflicht des Vermieters	597
III. Leistungsverzug	597
1. Voraussetzungen des Schuldnerverzuges	597
2. Der Verspätungsschaden (§ 286 BGB)	598
3. Einrede des nicht erfüllten Vertrages	598
4. Schadensersatz	599

5. Entgangener Gewinn	600
6. Die Vorteilsausgleichung	600
7. Rücktritt und Kündigung	601
IV. Der Annahmeverzug	601
1. Eintritt des Annahmeverzuges	601
2. Fortbestand des Zahlungsanspruchs des Vermieters	601
3. Gefahrtragung des Mieters	602
V. Die allgemeine Pflichtverletzung des Mieters	602
VI. Vertragsstrafe	603
H. Die Rückgabe der Mietsache	604
I. Allgemeines	604
II. Besitzaufgabe des Mieters	606
III. Besitzverschaffung an den Vermieter	607
IV. Beseitigungspflicht des Mieters (Rückbau)	608
V. Teilrückgabe – Rücknahmeverweigerung	609
VI. Selbständiger Herausgabeanspruch gegen Nichtmieter	610
§ 14. Ansprüche und Rechte des Mieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	613
A. Einleitung	616
B. Der Mietzweck	616
I. Begriff	616
II. Praktische Bedeutung	617
III. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache	618
1. Rechtliche Anforderungen an die Mietsache	618
2. Tatsächliche Anforderungen an die Mietsache	621
3. Erlaubnisanspruch des Mieters im Interesse der Förderung der Elektromobilität	624
IV. Die Beschreibung des vertragsgemäßen Gebrauchs	625
1. Vorbemerkung	625
2. Die Beschreibung des Mietzwecks	626
3. Vertragliche Beschränkungen des Mietzwecks im Einzelhandel	629
V. Der Wechsel/die Erweiterung des vertragsgemäßen Gebrauchs	629
1. Voraussetzungen	629
2. Zulässige Änderungen/Erweiterungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	631
3. Unzulässige Änderungen/Erweiterungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	632
VI. Die Überlassung des vertragsgemäßen Gebrauchs an Dritte	634
1. Untervermietung	634
2. Sonstige Gebrauchsüberlassung	635
VII. Das Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage	635
1. Das Verwendungsrisiko	635
2. Störung der Geschäftsgrundlage	636
3. COVID-19 als Störung der Geschäftsgrundlage	637
C. Überlassung (Übergabe) der Mietsache	639
I. Inhalt der Überlassungspflicht	639
1. Gesetzliche und vertragliche Grundlagen	639
2. Überlassung der Schlüssel	640
3. Übergabe und Mietbeginn	641
4. Räumliche Grenzen der Überlassungspflicht	644
5. Teilleistungen	645

II. Der Übergabetermin	646
1. Bedeutung des Übergabetermins	646
2. Vereinbarung von Haftungsbeschränkungen wegen verspäteter Übergabe	646
III. Verletzung der Überlassungspflicht und deren Rechtsfolgen	648
1. Anfängliche Unmöglichkeit	649
2. Anfängliches Unvermögen	650
3. Nachträgliche Unmöglichkeit/Unvermögen	651
4. Verzug	651
5. Erfüllungsverweigerung	652
IV. Übergabezustand	653
1. Vertragsgemäßer Gebrauch	653
2. Bedeutung des Übergabeprotokolls	654
D. Besitz und Bestandsschutz	655
I. Recht auf ungestörten Mietgebrauch	655
1. Einzelpflichten des Vermieters	656
2. Grenzen des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch	657
II. Rechte und Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts zum ungestörten Mietgebrauch	658
1. Erfüllungsanspruch auf Störungsabwehr	659
2. Besitzschutzrechte des Mieters gem. §§ 859 ff. BGB	659
3. Schadensersatz – Ausgleichsanspruch	660
III. Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch	660
IV. Sonderproblem: Zulässigkeit der einstweiligen Verfügung bei Doppelvermietung	661
E. Konkurrenzschutz	662
I. Grundlagen	662
1. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts	662
2. Der Kern des Konkurrenzschutzgedankens	664
II. Die Ausgestaltung des Konkurrenzschutzgedankens	667
1. Vertragssimmanenter Konkurrenzschutz	667
2. Keine Konkurrenzschutzverpflichtung aufgrund Duldung – Verwirkung des Konkurrenzschutzes	668
3. Konkurrenzschutz bei Vereinbarung eines inhaltsleeren Mietzwecks – die Priorität der früheren Nutzung	668
III. Örtliche und personelle Reichweite des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	670
1. Örtliche Reichweite	670
2. Personelle Reichweite	674
IV. Konkurrenzschutz im Lichte des Wettbewerbs- und Kartellrechts ..	674
1. Wettbewerbsrecht	674
2. Kartellrecht	675
V. Konkurrenzschutz im Einzelhandel	678
1. Grundlagen des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes im Einzelhandel	678
2. Haupt- und Nebenartikel	679
3. Fachgeschäft vs. Supermarkt/Warenhaus vs. Discounter	681
4. Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum	681
5. Einzelfälle	684
VI. Konkurrenzschutz in der Gastronomie	686
VII. Konkurrenzschutz bei medizinischen Berufen	687
1. Grundlagen	687

2. Einzelfälle	688
3. Wettbewerbs- und Standesrecht	690
VIII. Konkurrenzschutz bei juristischen Berufen	690
1. Grundlagen	690
2. Einzelfälle	690
IX. Konkurrenzschutz bei sonstigen Gewerbetreibenden	691
1. Grundlagen	691
2. Einzelfälle	692
X. Vertraglich gestalteter Konkurrenzschutz	693
1. Vorbemerkungen	693
2. Schlichte Konkurrenzschutzklauseln	694
3. Produktbezogene Konkurrenzschutzklauseln	695
4. Branchenbezogene Konkurrenzschutzklauseln	696
5. Unternehmens-/namensbezogene Konkurrenzschutzklauseln ..	696
6. Konkurrenzschutzklauseln zur räumlichen Separierung/ Erweiterung	697
XI. Ausschluss des Konkurrenzschutzes	698
1. Schlichter Ausschluss des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	698
2. Ausschluss der Konkurrenzschutzverpflichtung kombiniert mit einer Betriebspflicht und ggf. einer Sortimentsbindung	698
3. Wettbewerbsbeschränkungen	701
XII. Die Durchsetzung des Konkurrenzschutzes	702
1. Durchsetzung von Vermieteransprüchen	702
2. Durchsetzung von Mieteransprüchen	702
3. Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht	705
4. Schadensersatz und Kündigung	705
5. Kein direkter Anspruch gegen den konkurrierenden Mitmieter	706
F. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs	706
I. Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht	706
II. Einzelflichten im Rahmen der Erhaltungspflicht	709
1. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen	709
2. Versorgungsleistungen	712
3. Verkehrssicherungspflichten	714
4. Sonderfall: Der Energieausweis	717
III. Rechtsfolgen der Verletzung der Erhaltungspflicht	719
IV. Wegfall der Erhaltungspflicht	719
G. Gewährleistungsansprüche/Mängelhaftungsansprüche des Mieters	720
I. Verhältnis zu anderen Rechtsbehelfen	720
1. Unmöglichkeit	720
2. Anfechtung	721
3. Geschäftsgrundlage	722
4. Culpa in Contrahendo	723
5. Pflichtverletzungen	723
II. Der Sachmangel der Mietsache	724
1. Überblick/Begriff des Mangels	724
2. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt	726
3. Sachmängel	727
III. Zugesicherte Eigenschaften	750
1. Zusicherung	750
2. Eigenschaften der Mietsache	751
3. Beispiele	752

IV. Rechtsmängel	753
1. Begriff des Rechtsmangels	753
2. Rechte Dritter	754
V. Rechtsfolgen	755
1. Erfüllungsanspruch/Zurückbehaltungsrecht	755
2. Minderung der Miete	757
3. Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB	762
4. Ersatzvornahme/Aufwendungsersatz gem. § 536a Abs. 2	771
5. Kündigung	773
6. Verhältnis der Rechte zueinander	777
VI. Ausschluss der Gewährleistungsrechte	777
1. Gesetzliche Haftungsausschlüsse	778
2. Vertragliche Haftungsausschlüsse	784
VII. Prozessuales	785
1. Gerichtsverfahren	785
2. Beweislast	786
§ 15. Die Untermiete	787
A. Ausgangslage	787
B. Erlaubnispflichtige Untervermietung	788
C. Verhältnis Mieter/Untermieter	789
D. Verhältnis Vermieter/Untermieter	790
E. Ausschluss der Untervermietung	791
F. Erlaubnis zur Untervermietung	792
I. Rechtsnatur und Wirkung der Erlaubnis	792
II. Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis	792
III. Antrag auf Erlaubniserteilung	793
IV. Form der Erlaubnis	793
V. Adressat der Erlaubnis	794
VI. Inhalt der Erlaubnis	795
1. Erlaubnis nach konkretem Antrag	795
2. Erlaubnis nach generellem Antrag	797
VII. Begründung der Versagung	797
VIII. Widerruf der Erlaubnis	797
IX. Anfechtung der Erlaubnis	799
G. Wichtiger Versagungsgrund	799
H. Kündigung des Mieters	800
I. Haftung für Untermieter	800
J. Herausgabeanspruch gegen Untermieter	801
K. Unerlaubte Untervermietung	804
L. Erlösherausgabe nach Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs	805
M. Untermietzuschlagsklauseln	805
N. Gewinnabschöpfungsklauseln	806
O. Preisbindungsklauseln	806
P. Abtretungsklauseln	806
3. Teil. Beendigung des Mietverhältnisses	
§ 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	809
A. Rückgabe der Mietsache	811
I. Zeitpunkt	811
1. Rückgabedatum	811
2. Vorzeitige Rückgabe	812

II. Ort der Rückgabe	812
III. Besitzzeineräumung	812
IV. Umfang der Räumungspflicht	815
1. Gesetzliche Konzeption	815
2. Vertragliche Vereinbarungen	817
V. Teilrückgabe/Teileräumung	819
VI. Verschlechterungen der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch	820
VII. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Mieters	821
VIII. Rückgabeprotokoll/Kaufmännisches Bestätigungsschreiben/ Vorbehalt bei der Rückgabe	821
IX. Verbotene Eigenmacht des Vermieters, Einstweilige Verfügung, Abstellen von Strom und Wasser	822
X. Herausgabeansprüche gegenüber Dritten	823
XI. Ansprüche der Arbeitnehmer des scheidenden Mieters (§ 613a BGB)	823
B. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	824
I. Anspruch auf Nutzungsentschädigung (§ 546a Abs. 1 BGB)	824
1. Inhalt	824
2. Voraussetzungen	827
3. Pflichten der Parteien während der Vorenthaltung der Mietsache	829
4. Fälligkeit	831
5. Verjährung	831
6. Beweislast/Prozessuales	831
II. Sonstige Ansprüche	832
1. Schadensersatzansprüche wegen Vorenthaltung der Mietsache iSd § 546a Abs. 2 BGB	832
2. Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812, 818 Abs. 1 BGB)	834
3. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff. BGB)	835
4. Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB)	835
C. Schadensersatzpflicht des Mieters wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	836
I. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (§ 281 BGB)	837
1. Fälligkeit	837
2. Umfang und Qualitätsanforderungen hinsichtlich der geschuldeten Leistung bei Mietende	844
3. Fristsetzung	845
4. Leistungsaufforderung	847
5. Entbehrlichkeit der Leistungsaufforderung und Fristsetzung ...	849
6. Tatsächliches Schadensersatzverlangen	851
II. Umfang des Schadensersatzanspruchs	852
III. Sonderfälle	854
IV. Abgrenzung zum Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache (§ 280 BGB)	855
V. Verjährung	856
VI. Grundstücksveräußerung	857
VII. Beweislast/Prozessuales	857
VIII. Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	858

D. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	858
I. Vertragliche Ansprüche	859
1. Vertragliche Vereinbarungen	859
2. Selbsthilferecht und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters gem. § 536a Abs. 2 BGB	859
II. Ersatzanspruch für sonstige Aufwendungen gem. § 539 Abs. 1 BGB	861
III. Ersatzansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) des Vermieters	863
IV. Verwendungsersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer- Verhältnis gem. §§ 994 ff. BGB	864
V. Vertraglicher Ausschluss von Ersatzansprüchen	865
VI. Verjährung/Verwirkung	866
VII. Beweislast/Prozessuales	867
E. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	867
I. Inhalt des Wegnahmerechts	867
1. Begriff der Einrichtungen	867
2. Wegnahmerecht iSd § 258 S. 1 BGB	869
3. Wegnahmerecht iSd § 258 S. 2 BGB	869
4. Verzicht auf das Wegnahmerecht	869
5. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§ 578 Abs. 2, § 552 Abs. 1 BGB)	870
6. Vereitelung des Wegnahmerechts des Mieters durch den Vermieter	872
7. Das Wegnahmerecht im Falle der Grundstücksveräußerung ...	872
8. Abtretbarkeit	873
9. Verjährung	873
II. Ausschluss des Wegnahmerechts	874
III. Beweislast/Prozessuales	874
F. Rückerstattung von Mietsicherheiten	875
I. Rückerstattung von Barkautionen	875
II. Mietsicherheit durch Bürgschaften	878
G. Schadensersatzansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages	879
I. Ansprüche des Vermieters	880
II. Ansprüche des Mieters	882
1. Schadensersatz	882
2. Aufwendungsersatz	883
H. Ansprüche des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen	883
§ 17. Verjährung und Verwirkung	885
A. Die kurze Verjährungsfrist gem. § 548 BGB	886
I. Allgemeines	886
1. Sinn und Zweck	886
2. Anwendungsbereich	886
II. Ansprüche des Vermieters	886
1. Veränderung oder Verschlechterung	887
2. Erfasste Ansprüche – Beispiele	889
3. Nicht vermietete Gegenstände	891
4. Schäden nach Beendigung des Mietvertrages	892
5. Ansprüche Dritter und Ansprüche gegen Dritte	892
6. Nicht erfasste Ansprüche	893
7. Verjährte Ansprüche	894

III. Ansprüche des Mieters	894
1. Aufwendungsersatzansprüche	895
2. Gestattungsansprüche wegen Wegnahme einer Einrichtung	896
3. Nicht erfasste Ansprüche	896
IV. Ansprüche aus abgetretenem Recht	897
V. Beginn der kurzen Verjährung	897
1. Fristbeginn für Vermieteransprüche	897
2. Fristbeginn für Mieteransprüche	902
3. Veräußerung der Mietsache	903
VI. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist	904
VII. Ersatzansprüche	904
VIII. Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	904
1. Ansprüche des Vermieters	904
2. Ansprüche des Mieters	905
IX. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	905
1. Allgemeine Grundsätze	905
2. Grenzen der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten	906
B. Längere gesetzliche Verjährungsfristen	908
I. Die dreijährige Regelfrist	908
II. Höchstfristen bei der Regelverjährung	909
1. Ansprüche mit zehnjähriger Verjährungsfrist	909
2. Ansprüche mit 30-jähriger Verjährungsfrist	909
C. Ablauf der Verjährung	910
I. Hemmung der Verjährung	910
II. Neubeginn der Verjährung	912
D. Verwirkung	913
I. Allgemeines	913
II. Beispiele der Verwirkung im Mietrecht	913
E. Prozessuales	916
I. Verjährung	916
II. Verwirkung	916
§ 18. Beendigung des Mietverhältnisses	919
A. Einleitung	920
B. Zeitablauf, auflösende Bedingung	921
I. Beendigung durch Zeitablauf	921
II. Eintritt der auflösenden Bedingung	922
C. Rücktritt	922
I. Gesetzliche Rücktrittsrechte	922
II. Vertragliche Rücktrittsrechte	923
D. Kündigung	923
I. Allgemeine Grundsätze	923
1. Wesen der Kündigung	923
2. Form	924
3. Inhalt der Kündigungserklärung	924
4. Teilkündigung	927
5. Zugang	928
6. Kündigung durch Stellvertreter	930
7. Kündigung bei Personenmehrheiten	931
8. „Rücknahme“ der Kündigung	932
9. Umdeutung der Kündigung	932
II. Ordentliche Kündigung	933
1. Gesetzliche Regelung	933

2. Kündigungsfrist	934
3. Schranken des Kündigungsrechts	934
4. Abdingbarkeit	935
III. Sonderkündigungsrechte	937
1. Allgemeines	937
2. Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	937
3. Tod des Mieters (§ 580 BGB)	938
4. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	940
5. Modernisierung und Verbesserung der Mietsache (§ 554 Abs. 3 S. 2 BGB)	943
6. Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	944
7. Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 1 ErbbauRG)	944
8. Eintritt der Nacherbfolge (§ 2135 BGB)	945
9. Insolvenz (§ 109 Abs. 1 S. 1 InsO) und Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	945
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung	945
1. Grundlagen	945
2. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	951
3. Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB)	954
4. Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	956
5. Vertragsverletzung des Mieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	961
6. Störung des Hausfriedens (§ 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB) ..	962
7. Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB)	963
8. Wichtiger Grund (§ 242 BGB)	964
E. Aufhebungsvertrag	965
F. Aufhebung durch Verwaltungsakt	967

4. Teil. Sonderthemen

§ 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume	969
A. Zwangsversteigerung vermieteter Geschäftsräume	970
I. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	970
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	970
2. Vollstreckungsantrag	971
3. Anordnungsbeschluss	971
II. Rechte und Pflichten des Mieters zwischen Beschlagnahme und Zuschlag	971
1. Allgemeines	971
2. Mietzahlung/Verfügungen über die Miete	971
3. Möglichkeit der Beteiligung	973
4. Das Recht zur Ablösung des die Versteigerung betreibenden Gläubigers	974
III. Der Zuschlag	976
IV. Das Mietverhältnis nach dem Zuschlag	976
V. Das Sonderkündigungsrecht des Erstehers	977
1. (Keine) Einschränkung des Sonderkündigungsrechts durch Finanzierungsbeiträge des Mieters	977
2. Einschränkung des Sonderkündigungsrechts aus Treu und Glauben	977
3. Kündigungstermin	977

4. Frist und Form der Kündigung	978
5. Ansprüche des Mieters	978
6. Dingliche Sicherung des Mieters	979
VI. Besonderheiten bei der Teilungsversteigerung	979
VII. Besonderheiten bei der Versteigerung nach dem WEG	979
B. Zwangsverwaltung vermieteter Geschäftsräume	980
I. Ziel und Anwendungsbereich der Zwangsverwaltung	980
II. Voraussetzungen der Zwangsverwaltung	980
III. Allgemeine Auswirkungen der Zwangsverwaltung	981
1. Übergang der Verwaltungsbefugnis auf den Zwangsverwalter ..	981
2. Haftung des Zwangsverwalters	981
IV. Bestehende Mietverhältnisse in der Zwangsverwaltung	982
1. Miete	982
2. Nebenkosten	983
3. Instandhaltung und Instandsetzung	983
4. Modernisierung	984
5. Vorauszahlung der Miete	984
6. Aufrechnung	985
7. Zurückbehaltungsrecht	986
V. Neuabschluss von Mietverträgen durch den Zwangsverwalter	986
VI. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen während der Zwangsverwaltung	987
1. Kündigungsmöglichkeiten des Zwangsverwalters und Klage auf Räumung und Herausgabe	987
2. Nutzungsentschädigung und Mietausfallschaden	987
3. Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache	988
4. Kautions	988
VII. Die Aufhebung der Zwangsverwaltung bei bestehendem Mietverhältnis	989
1. Voraussetzung der Aufhebung der Zwangsverwaltung	989
2. Mieten	989
3. Voraussetzungen	990
4. Nebenkosten	990
VIII. Das Verhältnis der Zwangsverwaltung zur Insolvenz	990
§ 20. Gewerbemietverhältnisse in der Insolvenz	993
A. Allgemeines	994
B. Insolvenz des Mieters	995
I. Insolvenzeröffnungsverfahren	995
1. Allgemeines	995
2. Fortbestand und Beendigungsmöglichkeit laufender Mietverhältnisse nach Stellung des Insolvenzantrags	995
3. Zahlungsansprüche während des Insolvenzeröffnungsverfahrens	998
4. Zurückbehaltungsrecht	1004
II. Die Entscheidung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens	1005
1. Abweisung mangels Masse	1005
2. Eröffnungsbeschluss	1005
3. Freigabe des Mietverhältnisses mit Freiberuflern	1006
III. Insolvenzverfahren	1006
1. Laufende Mietverhältnisse nach Insolvenzeröffnung	1006
2. Möglichkeit der Anfechtung geleisteter Zahlungen	1007
3. Besonderheiten nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit	1009
4. Beendigung von Mietverhältnissen nach Insolvenzeröffnung ...	1010

5. Sonderfall: Insolvenz eines von mehreren Mietern	1012
6. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse	1013
7. Sonderfall: Eigenkapitalersetzende Nutzungsüberlassung	1014
8. Das Vermieterpfandrecht	1016
C. Insolvenz des Vermieters	1018
I. Fortbestand des Mietvertrages	1018
II. Besonderheiten des Vollzugs von Mietverhältnissen mit einem insolventen Vermieter	1018
1. Vermieterpflichten	1018
2. Mieterpflichten	1020
3. Aufrechnung	1020
4. Voraussetzungen	1021
5. Zurückbehaltungsrecht	1022
III. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse	1022
1. Kautions	1022
2. Wegnahmerecht des Mieters	1023
3. Mieterpflichten	1023
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	1023
D. Abwicklung vor Insolvenzeröffnung beendeter Mietverhältnisse	1024
I. Insolvenz des Mieters	1024
1. Rückgabe der Mietsache/Anspruch auf Nutzungsentschädigung	1024
2. Räumung/Rückgabe in ordnungsgemäßem Zustand	1025
3. Möglichkeit der Inanspruchnahme der Kautions	1026
4. Das Vermieterpfandrecht	1026
II. Insolvenz des Vermieters	1026
E. Prozessuale Fragen in Zusammenhang mit der Insolvenz	1026
I. Zwangsvollstreckung aus Titeln, die vor Insolvenzantrag rechtskräftig wurden	1026
1. Anspruch auf Räumung und Herausgabe	1026
2. Zahlungsansprüche	1027
II. Die Auswirkung der Insolvenz einer Vertragspartei auf laufende Prozesse	1028
1. Unterbrechung	1028
2. Wiederaufnahme	1028
III. Einleitung von Prozessen nach Insolvenzeröffnung	1029
1. Insolvenzforderungen	1029
2. Masseforderungen	1029
3. Anspruch auf Räumung und Herausgabe	1029
§ 21. Dingliche Sicherung des Mieters	1031
A. Ausgangslage	1031
B. Rechtsposition des Vermieters	1032
I. Kündigungsrecht wegen Formmangels	1032
II. Sonderkündigungsrecht in der Zwangsversteigerung	1032
III. Sonderkündigungsrecht in der Insolvenz des Vermieters	1033
IV. Sonderkündigungsrechte des Grundstückseigentümers und des Nacherben	1033
V. Geltungsumfang des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“	1033
C. Dingliche Sicherung	1033
I. Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG)	1034

1. Begriff	1034
2. Vorschaltung eines auflösend bedingten Mietvertrages	1034
3. Inhalt	1035
4. Fazit	1036
II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)	1036
1. Begriff	1036
2. Zulässiger Inhalt	1037
3. Gestaltung der Sicherungsabrede	1038
III. Die dingliche Sicherung in der Zwangsversteigerung	1042
1. Wirksamkeit im Hinblick auf § 57a ZVG	1043
2. Grundbuchlicher Rang	1043
IV. Die dingliche Sicherung in der Vermieterinsolvenz	1045
1. Unwirksamkeit der dinglichen Sicherung wegen §§ 119, 111 InsO	1045
2. Möglichkeit der Anfechtung	1046
§ 22. Versicherungsfragen im Mietrecht	1047
A. Allgemeines	1048
B. Gebäude-Versicherung	1048
I. Feuer-Versicherung nach den Allgemeinen Feuerversicherungs- Bedingungen	1049
1. Brand	1050
2. Blitzschlag	1050
3. Explosion	1051
4. Anprall oder Absturz von Luftfahrzeugen	1051
5. Erweiterungen des Versicherungsschutzes	1051
II. Leitungswasserversicherung	1052
1. Rechtliche Grundlagen	1052
2. Versicherte Gefahren	1052
III. Sturmversicherung	1055
1. Sturm	1055
2. Hagelversicherung	1056
3. Elementarschadenversicherung	1056
IV. Extended-Coverage-Versicherung	1057
1. Versicherte Gefahren in der EC-Versicherung	1057
2. Politische Gefahren	1057
3. Fahrzeuganprall	1058
4. Sprinklerleckage	1058
5. Leitungswasser, Sturm, Hagel	1058
6. Überschwemmung	1059
7. Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdbeben	1059
V. Allgefahren-Versicherung (All-Risk)	1060
1. Ausschlussstatbestände	1060
2. Kostenpositionen	1060
3. Bedingungswerk	1061
VI. Wohngebäude-Versicherung nach VGB	1061
1. Versicherte Gefahren	1061
2. Deckungsumfang	1062
3. Versicherte Kosten	1063
C. Mietverlust	1063
I. Mietausfall in VGB-Verträgen	1063
II. Mietverlust nach AMB	1064

D. Terrorismusversicherung	1064
I. Allgemeines	1064
II. Extremus	1065
III. Lloyd's	1066
IV. Betriebskostenumlage	1066
E. Entschädigungsleistung	1068
I. Allgemeines	1068
II. Neuwertversicherung	1068
III. Zeitwertversicherung	1069
IV. Gemeiner Wert	1069
V. Regress des Versicherers beim Mieter	1070
F. Obliegenheiten	1071
I. Obliegenheiten vor dem Vertragsschluss	1071
II. Obliegenheiten nach Vertragsschluss	1073
III. Abweichen von Sicherheitsvorschriften	1074
IV. Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall	1074
V. Zurechnung von Mieterverhalten	1075
G. Haftpflichtversicherung	1076
I. Allgemeines	1076
II. Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung	1077
III. Umwelthaftpflichtversicherung	1078
1. Umwelthaftungsgesetz (UmweltHG)	1078
2. Umweltschadensgesetz (USchadG)	1078
IV. Schadensregulierung	1079
§ 23. Spezialimmobilien	1081
A. Einleitung	1082
B. Shoppingcenter	1083
I. Einführung	1083
II. Betriebspflicht	1084
1. Grundsätzliches	1084
2. Ausdrückliche Vereinbarung einer Betriebspflicht	1085
3. Konkludente Vereinbarung einer Betriebspflicht	1088
4. Entfallen der Betriebspflicht	1090
5. Rechtsfolgen eines Verstoßes des Mieters gegen die Betriebspflicht	1091
III. Konkurrenzschutz	1091
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1091
2. Vertragliche Vereinbarungen	1096
IV. Verteilung der Ertragsrisiken	1098
1. Allgemeines	1098
2. Minderung der Miete bzw. außerordentliche Kündigung	1098
3. Fehlen oder Störung der Geschäftsgrundlage	1100
4. Im Speziellen: Vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos	1102
5. Verschulden bei Vertragsschluss	1103
V. Werbegemeinschaft	1104
1. Einleitung	1104
2. Wirksamkeit formularvertraglich begründeter Pflichten des Mieters	1104
3. Gesellschaftsvertragliche Regelungen der Werbegemeinschaft ..	1106
4. Geschäftsführung der Werbegemeinschaft	1107
C. Factory Outlet Center	1108
I. Einführung	1108

II. Öffentlich-rechtliche Fragen	1109
1. Mietvertragliche Relevanz	1109
2. Bauplanungsrechtliche Einordnung des Factory Outlet Center ..	1109
3. Sondergebietsausweisung durch Bebauungsplan	1109
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1110
5. Baugenehmigung nach § 34 BauGB	1110
III. Beschränkung des Warensortiments	1111
IV. Sonstige Vereinbarungen zur Regelung des Geschäftsbetriebs des Mieters	1112
D. Hotels	1115
I. Einführung	1115
II. Pachtvertrag	1116
1. Abgrenzung zum Mietvertrag	1116
2. Vertragsgegenstand, Vertragsdauer, Schriftform	1117
3. Betriebspflicht	1119
4. Konkurrenzschutz	1119
5. Pacht, Pachtsicherheit	1120
6. Instandhaltung, Instandsetzung	1121
7. Übergang arbeitsrechtlicher Verpflichtungen nach § 613a BGB und weitere mögliche Haftungsfallen	1122
III. Managementvertrag	1123
IV. Franchise- und Kooperationsvertrag	1126
E. Flughäfen	1126
I. Einführung	1126
II. Flughafenspezifische Besonderheiten bei der Flächenüberlassung für Besucher- und Nutzereinrichtungen	1127
III. Flächenüberlassung an Fluggesellschaften und Handling Agents	1128
F. Grundstücke	1130
I. Allgemeines	1130
II. Altlasten	1131
1. Einführung	1131
2. Pflichten des Vermieters und des Mieters nach dem BBodSchG ..	1131
3. Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter bzw. Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG	1133
4. Kontaminationsbedingte Mangelhaftigkeit eines vermieteten Grundstücks	1135
§ 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag	1137
A. Ausgangslage	1137
I. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft	1137
II. Bestrebungen zur Erarbeitung von Green Leases	1138
III. Green Leases in der Praxis – der aktuelle Stand	1139
B. Anforderungen/Hürden	1140
I. Mietverträge als Dauerschuldverhältnisse und die gesetzliche Schriftform	1140
II. AGB – Allgemeine Geschäftsbedingungen	1140
III. Sonstige etwa relevante Anforderungen	1142
1. ESG – Strategien	1142
2. Offenlegungsverordnung/EU-Taxonomie	1143
3. Datenschutz	1143
4. Anforderungen aufgrund einer Finanzierung	1144
C. Definition von Green Leases	1144
I. Begriffsbestimmung	1144

II. Bindungswirkung	1145
D. Konkrete Regelungsbereiche	1146
I. Programmklauseln	1146
II. Nachhaltige Bewirtschaftung durch den Vermieter und Gebrauch durch den Mieter	1147
1. Generalklausel	1147
2. Recht zur Beauftragung nachhaltiger Bewirtschaftungsleistungen/nachhaltiges Verständnis des Wirtschaftlichkeitsgebots	1148
3. Verpflichtung zur Beauftragung nachhaltiger Leistungen	1149
4. Nachhaltige Bewirtschaftung/Gebrauch im Übrigen	1150
III. Energieoptimierung/Reduktion von Verbräuchen	1151
1. Ermittlung und Austausch von Verbrauchsdaten	1151
2. Konzepte zur Optimierung/Reduktion von Verbräuchen	1151
IV. Nachhaltigkeit bei baulichen Veränderungen/Modernisierungen ..	1152
1. Anforderungen an Erhaltungsmaßnahmen baulichen Veränderungen	1152
2. Modernisierungen	1152
3. Zertifizierungen	1153
Sachregister	1155