

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XLVII
Literaturverzeichnis	LI

Teil 1	Systematische Erläuterungen	1
Kapitel 1	Die Mietarten und ihre Abgrenzung	3
Kapitel 2	Allgemeine Geschäftsbedingungen in der Geschäftsraummiete	31
Kapitel 3	Die Anbahnung des Mietverhältnisses	67
Kapitel 4	Der Abschluss des Mietvertrages	84
Kapitel 5	Die Form des Mietvertrages	107
Kapitel 6	Die Parteien des Mietvertrages	270
Kapitel 7	Das Mietobjekt, der vertragsgemäße Gebrauch und der Mietzweck	300
Kapitel 8	Die Mietzeit	375
Kapitel 9	Die Miethöhe und Mietzahlung	399
Kapitel 10	Die Betriebskosten	461
Kapitel 11	Die Mieterhöhung	597
Kapitel 12	Die Betriebspflicht	654
Kapitel 13	Der Konkurrenzschutz	679
Kapitel 14	Die Schönheitsreparaturen	719
Kapitel 15	Instandhaltung und Instandsetzung	763
Kapitel 16	Die baulichen Veränderungen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	804
Kapitel 17	Die Untermiete, Gebrauchsüberlassung an Dritte	835
Kapitel 18	Die Sicherheiten des Vermieters: Bürgschaft, Kauti- on, Vertragsstrafe, Vermieterpfandrecht etc.	865
Kapitel 19	Die Versicherungen für gewerbliche Immobilien	923
Kapitel 20	Die Gewährleistung: Mängel, Mietminderung und ähnliche Rechte	948
Kapitel 21	Die Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses	1153
Kapitel 21a	Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse	1294
Kapitel 22	Die Beendigungsgründe außerhalb der Kündigung	1350
Kapitel 23	Die Selbsthilfe: Versorgungssperre, »kalte Räumung«, verbotene Eigenmacht u. ä.	1364
Kapitel 24	Das beendete Miet- oder Pachtverhältnis: Abwicklung, Rückgabe, Nutzungsentschädigung, Nachmieter, Rückbaupflichten	1376
Kapitel 25	Die Veräußerung des Mietobjekts	1422
Kapitel 26	Die Verjährung und die Verwirkung von Ansprüchen	1449
Kapitel 27	Das Gerichtsverfahren: Prozessrecht und prozessuale Besonderheiten	1497
Kapitel 28	Der Streitwert im gewerblichen Miet- und Pachtrecht	1536
Kapitel 29	Die Vollstreckung: Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, Vollstreckungsschutz	1543
Kapitel 30	Die Insolvenz	1576
Kapitel 31	Die Schnittstellen von Öffentlichem Recht und gewerblichem Miet- / Pachtrecht	1618
Kapitel 32	Besonderheiten bei speziellen Miet- und Pachtobjekten	1654

Kapitel 33	Schnittstellen des WEG- Rechts mit der Geschäftsraummiete	1689
Kapitel 34	Die Verwaltung gewerblicher Miet- und Pachtimmobilien	1705
Kapitel 35	Anwaltliche Beratung und Vertretung – Besonderheiten der Geschäftsraummiete	1722
Kapitel 36	Praxistipps zur vertraglichen Sicherung von Mietforderungen, Vertragsgestaltung, Durchsetzung von Mietforderungen.	1734
Kapitel 37	Due Diligence-Checkliste Gewerberaummiete	1739
Teil 2	Vertrags- und Prozessformulare	1741
Kapitel 38	Mietverträge	1743
Kapitel 39	Mietverwalter-Vertrag.	1785
Kapitel 40	Musterschreiben	1790
Kapitel 41	Musterklagen des Vermieters/ Verpächters	1793
Kapitel 42	Musterklagen des Mieters/Pächters	1806
Stichwortverzeichnis.		1819

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XLVII
Literaturverzeichnis	LI

Teil 1 Systematische Erläuterungen	1
---	----------

Kapitel 1 Die Mietarten und ihre Abgrenzung	3
A. Überblick	3
B. Abgrenzung Wohnraum – Geschäftsraum – sonstige Räume	4
C. Abgrenzung Miete, Pacht und Leihe.	4
D. Einordnung des Vertragsverhältnisses als Wohn- oder Geschäftsraummiete	7
I. Prüfung der Rechtsnatur.	7
II. Mischraum/Mischmietverhältnis	12
III. Atypische Verträge, z.B. Bürogemeinschaft	13
E. Gewerbliche Weiter- bzw. Zwischenvermietung	14
F. Anmietung von Räumen durch Unternehmen für Mitarbeiter.	18
G. Unentgeltliche Überlassung von Räumen (»Haus-Wächter«, »House-Sitting«)	19
H. Gerichtsverfahren	20
I. Streitwert	20
J. Vertragsgestaltung.	20
K. Arbeits- und Beratungshilfen	21
I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	21
II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	26
III. Tabellarische Darstellung wesentlicher Unterschiede zwischen Geschäftsraum- und Wohnraummiete	28
IV. Checkliste: Prüfung des Vertragstyps bei Mischmietverhältnissen	29
V. Formulierungsvorschlag zum Mischmietverhältnis bei überwiegend beruflicher Nutzung	30

Kapitel 2 Allgemeine Geschäftsbedingungen in der Geschäftsraummiete	31
A. Überblick	31
B. Mehrfachverwendung, Verwender von AGB, »Stellen« der AGB	32
C. Prüfungsreihenfolge	35
I. Auslegung	35
II. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB	36
III. Hält das Auslegungsergebnis den gesetzlichen Vorgaben stand?	36
D. Abgrenzung Unternehmer – Verbraucher	37
E. Wann handelt es sich um eine Individualvereinbarung?	38
I. Grundsätze und Auslegung	38
II. Was bedeutet »Aushandeln«?	40
III. Aushandeln auch bei unverändertem Vertragstext?	44
IV. Bestätigungsklauseln	45
F. Überraschende oder mehrdeutige Klauseln	45
G. Generalklausel, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB	46
H. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	48
I. Der AGB-Kontrolle entzogene Preisklauseln	49

J.	Rechtsfolgen unwirksamer Formulklauseln, Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	50
I.	Grundsatz: Gesetzliche Regelung gilt	50
II.	Ausnahmen, Verbot der geltungserhaltenden Reduktion, ergänzende Vertragsauslegung als interessengerechte Lösung	51
K.	Vertrauensschutz bei unwirksamen AGB aufgrund geänderter Rechtsprechung	53
L.	Gerichtsverfahren, Darlegungs- und Beweislast	55
M.	Streitwert	56
N.	Vertragsgestaltung, insb. Salvatorische Klauseln	56
O.	Arbeits- und Beratungshilfen	59
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	59
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	66
Kapitel 3 Die Anbahnung des Mietverhältnisses		67
A.	Letter of Intent	67
B.	Vorvertrag	68
I.	Begriff und Regelungsinhalt	68
II.	Rechtsfolgen	69
C.	Bloße Gebrauchsüberlassung, »Vorläufiger« Mietvertrag	70
D.	Rahmenmietvertrag	71
E.	Vormietrecht	71
F.	Aufklärungs- und Informationspflichten	74
G.	Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	77
I.	Abbruch von Verhandlungen	77
II.	Falschangaben bei den Vertragsverhandlungen	78
III.	Umfang des Schadensersatzanspruchs	79
H.	Ansprüche aus dem AGG bei gescheitertem Vertragsabschluss	79
I.	Verjährung und Verwirkung	81
J.	Gerichtsverfahren	81
I.	Ansprüche aus einem Vorvertrag auf Abschluss des Hauptvertrages	81
II.	Klage aus einem Vormietrecht	82
K.	Streitwert	82
L.	Vertragsgestaltung	83
Kapitel 4 Der Abschluss des Mietvertrages		84
A.	Vertragsabschluss und Eigentümerstellung des Vermieters	84
B.	Vertragsangebot und -annahme	84
I.	Grundsätzliches	84
II.	Einigung über alle wesentlichen Punkte, Dissens, Scheingeschäft	86
III.	Aufschiebende oder auflösende Bedingung	90
IV.	Vertragsabschluss unter Abwesenden	90
V.	Annahme des Angebotes mit Abänderungen	92
VI.	Vertragsabschluss und Stellvertretung	93
VII.	Vertragsabschluss bei Sprachproblemen	94
VIII.	Änderungen/Ergänzungen des Vertrages im laufenden Miet-/Pachtverhältnis	94
C.	Genehmigung von Sanierungsgebiet-Verträgen als Wirksamkeitsvoraussetzung	95
D.	Doppelvermietung	95
E.	Verjährung und Verwirkung	97
F.	Gerichtsverfahren	97
G.	Streitwert	99

H.	Vertragsgestaltung	100
1.	Vertragsschluss unter Abwesenden	100
2.	Alternativen zum Abschluss eines Mietvertrags aus Mietersicht	100
I.	Arbeits- und Beratungshilfen	101
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	101
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	104
III.	Checkliste Kosten einer Anmietung	105
IV.	Formulierungsbeispiel: Prozessantrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei drohender Doppelvermietung	106
Kapitel 5 Die Form des Mietvertrages		107
A.	Einführung in die Problematik des § 550 BGB: Überblick, Grundsätze und Reformüberlegungen	108
B.	Sinn und (Schutz-) Zweck der gesetzlichen Schriftform	111
C.	Rechtsfolgen eines Formmangels	113
D.	Bloße Schriftlichkeit (Wahrung der »äußeren Form«) reicht für die Schriftform aus . . .	115
I.	Grundsätze	115
II.	Verspätete Annahme, nicht (ordnungsgemäß) dokumentierte Annahme des Vertragsangebotes, konkludente Annahme	118
III.	Annahme mit Änderungen, § 150 Abs. 2 BGB	121
E.	Voraussetzungen der gesetzlichen Schriftform	122
I.	Übersichts-Checkliste	122
II.	Vertragsdauer von mehr als ein Jahr	122
III.	Unterzeichnung der gesamten Urkunde	124
1.	Räumliche Anforderungen, elektronische Form.	124
a)	Unterschriftsplatzierung, Anforderungen an die Urkunde	124
b)	Elektronische Form, Smart Contracts	125
2.	Personelle Anforderungen	126
a)	Überblick	126
b)	AG.	131
c)	Eheleute.	134
d)	Erbengemeinschaft, Erben.	135
e)	GbR, »Grundstücksgemeinschaft« u. ä.	135
f)	GmbH.	139
g)	KG	140
h)	OHG.	141
3.	Anforderungen an die Unterschrift	141
IV.	Beurkundung des wesentlichen Vertragsinhalts.	142
1.	Grundsätze	142
2.	Ausnahmen von den Grundsätzen – Durchbrechung des strengen Schriftformerfordernisses	144
3.	Wichtige Ausnahme: Nachforschungsmöglichkeit des Grundstückserwerbers	146
4.	Parteien des Mietvertrages, Vertragsübernahme, Vermieter- und Mieterwechsel, Schuldbeitritt	149
5.	Mietobjekt (Größe, Fläche, Lage, Ausstattung etc.) und Nebenflächen, Inventar	152
a)	Grundsätze	152
b)	Hauptflächen, Bestimmbarkeit	153
c)	Nebenflächen, Bestimmbarkeit	156

	d) Vermietung vom Reißbrett	159
	e) Hinzunahme neuer Mietflächen, Auswechselung des Mietobjekts. . .	160
	f) Größenvereinbarungen	161
	g) Um- und Ausbauten, verlorener Baukostenzuschuss	162
	h) Inventar(liste)	163
	6. Höhe der Miete, Betriebskosten, Fälligkeit, Zahlungspflichten, Zahlungsmodalitäten.	164
	a) Neue Absprachen zur Miethöhe (Vereinbarungen)	164
	b) Einseitige Mieterhöhung durch Vertragsklauseln.	168
	c) Betriebskosten	169
	d) Andere Kostenvereinbarungen (Instandhaltung, Instandsetzung etc.), Änderung der Fälligkeit.	170
	7. Mietdauer/Mietzeit/Mietbeginn/Zeitpunkt der Übergabe, Vertragsverlängerung, Optionsausübung.	171
	a) Bestimmbarkeit der Mietzeit	171
	b) Optionsvereinbarungen, Vertragsverlängerung durch Optionsausübung	175
	8. Untermietvereinbarungen	180
	9. Tabelle zur Wesentlichkeit diverser Vertragsinhalte (alphabetisch)	181
V.	Einheitliche Urkunde.	195
	1. Körperlich feste Verbindung, Auflockerungsrechtsprechung	195
	2. Grundsätze zu Anlagen zum Miet-/Pachtvertrag	196
	3. Einzelheiten.	197
	4. Sonderfall: Schriftformverletzung durch Verlust der Vertragsurkunden . .	199
F.	Nachträgliche Änderungen/Ergänzungen des Vertrages, Nachträge, Heilung von Formmängeln durch formwirksame Änderungen.	200
	I. Problematik und Grundsätze	200
	II. »Infizierung« des Ursprungsvertrags durch nachträgliche Formmängel	202
	III. Voraussetzungen eines wirksamen Nachtrages.	204
	1. Überblick.	204
	2. Bezugnahme auf den Hauptvertrag und andere Nachträge	205
	3. Wirksame Unterzeichnung des Nachtrags	207
	4. Dokumentation der wesentlichen Änderungen	207
	4. Einheitlichkeit der Urkunde	207
	IV. Heilung eines Schriftformmangels, einvernehmliche Nachholung der Schriftform.	208
G.	Treuwidrige Berufung auf den Formmangel, unzulässige Kündigung nach Treu und Glauben	210
	I. Treuwidrigkeit des Einwands fehlender Schriftform	210
	II. Fehlende Schutzwürdigkeit wegen Kenntnis des Schriftformmangels bei Vertragsabschluss?	215
H.	Anspruch auf Herbeiführung bzw. Nachholung der Schriftform, Schriftformheilungs- und Reparaturklauseln	217
	I. Grundsätze	217
	II. Anspruch aus Vertrag mit ausdrücklicher Mitwirkungs- oder Heilungsklausel bzw. Kündigungsverzicht.	218
	1. Überblick.	218
	2. Heilungsklauseln und Erwerbsfall gem. § 566 BGB	220
	3. Generelle Unwirksamkeit von Heilungsklauseln	221
	4. Ähnliche Klauseln und Gestaltungsvarianten.	225

I.	Schriftform(bestätigungs)klauseln.	227
I.	Überblick, Klauselvarianten	227
II.	Abgrenzung zu Bestätigungsklauseln/Vollständigkeitsklauseln	227
III.	Vereinbarung der gesetzlichen Schriftform, konstitutive Wirkung	228
IV.	AGB-Wirksamkeit von Schriftformklauseln	229
	1. Einfache Schriftformklauseln, Wirksamkeitsklauseln.	229
	a) Die verschiedenen Meinungen	229
	b) Eigene Meinung	230
	2. Doppelte bzw. qualifizierte Schriftformklausel.	231
V.	Rechtsfolgen bei Formverstößen.	233
	1. Herrschende Meinung.	233
	2. Eigene Meinung	234
J.	Notariell beurkundungspflichtige Verträge.	235
K.	Gerichtsverfahren.	236
L.	Streitwert	238
M.	Vertragsgestaltung.	238
I.	Grundsätzliche Hinweise	238
II.	Formulierungsvorschläge	238
	1. Formulierungsvorschlag zur vereinbarten Schriftform	238
	2. Formulierungsvorschlag zur Verbindungsklausel für Nachträge.	238
	3. Formulierungsvorschlag zur Mitwirkungs- bzw. Heilungsklausel.	238
	4. Formulierungsvorschlag zur Mieterhaftung bei einem Schriftformverstoß ...	239
N.	Arbeits- und Beratungshilfen	239
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	239
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	261
III.	Checklisten.	269
	1. Entwurf von langfristigen Verträgen zur Umgehung von Schriftformproblemen.	269
	2. Prüfung/Auslegung von bestehenden Verträgen zum Thema Einheitlichkeit der Vertragsurkunde	269
Kapitel 6 Die Parteien des Mietvertrages.		270
A.	Überblick	270
B.	Einzelperson, Einzelkaufmann	272
C.	Personenmehrheiten (mehrere Mieter oder Vermieter)	272
D.	Gesellschaft bürgerlichen Rechts, BGB-Gesellschaft.	274
	I. Grundsätze und Neuregelung ab 01.01.2024	274
	II. Haftung	276
	III. Gesellschafterwechsel und Auswirkungen auf den Miet- oder Pachtvertrag. ..	277
	IV. Nachhaftung von Gesellschaftern, Haftung neu eintretender Gesellschafter. ..	278
E.	KG/OHG	279
	I. Grundsätze	279
	II. Gesellschafterwechsel und Auswirkungen auf den Miet- oder Pachtvertrag, Nachhaftung.	280
F.	Juristische Personen (GmbH, AG)	281
	I. Grundsätze	281
	II. Durchgriffshaftung, persönliche Haftung des Geschäftsinhabers oder der Gesellschafter/Geschäftsführer	281
G.	Limited.	284
H.	Wohnungseigentümer- und Erbengemeinschaft.	285

I.	Vereine	286
J.	Änderung und Umwandlung der Rechtsform beim Mieter	286
	I. Überblick	286
	II. Umwandlung nach dem UmwG.	286
	III. Änderung der Rechtsform außerhalb der Umwandlung	287
	IV. Veräußerung des Unternehmens	288
K.	Rechtsgeschäftlicher Vermieter- und Mieterwechsel, Vertragsübernahme	288
L.	Gerichtsverfahren	290
M.	Streitwert	292
N.	Vertragsgestaltung.	292
O.	Arbeits- und Beratungshilfen	294
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	294
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	297
	III. Formulierungsvorschläge	298
	1. Rechtsformänderung (Zustimmungsvorbehalt)	298
	2. Sonderkündigungsrecht	298
	3. Übertragung des Mietvertrages, Vermieterwechsel	298
	IV. Tabelle zu Vertretungsverhältnissen	298
	Kapitel 7 Das Mietobjekt, der vertragsgemäße Gebrauch und der Mietzweck	300
A.	Die Gebrauchsüberlassungs- und -erhaltungspflicht	300
B.	Vertragsgemäßer Gebrauch und Mietzweck	303
	I. Grundsätze	303
	II. Räumlicher und baulicher Umfang der Nutzungsbefugnis (Gemeinschaftsflächen, Nebenflächen etc.)	308
	III. Firmenschilder, Werbemaßnahmen, Reklame, Wandflächen, Briefkasten u.ä.	310
	IV. Geschäftsänderungen und -erweiterungen	313
	V. Besonderheiten im Einzelhandel/in Einkaufszentren.	316
	VI. Berufliche Tätigkeit in einer Mietwohnung	317
	1. Überblick.	317
	2. Grundsatz: keine vertragswidrige Nutzung	317
	3. Ausnahmsweise Zulässigkeit der Berufsausübung	318
	4. Anspruch des Mieters auf Duldung	319
	5. Checkliste, Rechtsprechungstabelle	320
	6. Prostitution in Miet- und Eigentumswohnungen	323
	7. Öffentlich-rechtliche Konsequenzen der zu duldenden beruflichen Tätigkeit	326
	8. Ansprüche des Vermieters bei nicht zu duldender Nutzungsänderung.	327
	VII. Wohnen in Geschäftsräumen	327
	VIII. Gebrauchsüberlassung und -erhaltungspflicht bei Zerstörung der Mietsache	328
C.	Die Mietfläche (Flächenberechnung etc.)	328
	I. Problem	328
	II. Vertragliche Vereinbarung der Größe der Mietfläche	329
	1. Zugesicherte Größe	329
	2. Beschaffenheitsvereinbarung	330
	3. Konkludente Größenvereinbarung	331
	III. Flächenberechnungsmethoden	333
	1. Überblick.	333
	2. Wesentliche Inhalte von gif und DIN 277 und Unterschiede	335

	3. Vertragliche Vereinbarung einer Berechnungsmethode	338
	4. Fehlende Vereinbarung und Bestimmung der Berechnungsmethode	339
D.	Vermietung vom Reißbrett/Vermietung vor Bezugsfertigkeit: Besondere Praxisprobleme	340
	I. Ausgangslage	340
	II. Bestimmbarkeit der Fertigstellung bzw. des Übergabetermins	341
	III. Bestimmbarkeit des Mietobjekts	343
	IV. Bestimmung der Miethöhe und des Beginns der Zahlungspflicht	344
	V. Sonstiges	345
E.	Verkehrssicherungspflichten	345
	I. Begriff, Verpflichtete und tatbestandliche Voraussetzungen	345
	II. Einzelfälle	348
	III. Praxisbeispiel: Umfang der Räum- und Streupflicht bei Schnee und Glätte	349
	IV. Abwälzung auf den Mieter/Pächter und Haftungsvereinbarungen	352
F.	Teilung eines Grundstücks	354
G.	Beschädigung des Mietobjekts durch den Mieter	354
H.	Besichtigungs- und Betretungsrecht des Vermieters	358
I.	Verjährung	359
J.	Gerichtsverfahren	359
K.	Streitwert	360
L.	Vertragsgestaltung	360
M.	Arbeits- und Beratungshilfen	361
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	361
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	368
	III. Formulierungsvorschläge	372
	1. Formulierungsvorschlag zum Mietzweck	372
	2. Formulierungsvorschlag zur Flächenvereinbarung mit Circa-Wert und Anpassungsklausel mit Spielraum	372
	3. Formulierungsvorschlag zur Flächenvereinbarung mit exaktem Wert nach der gif-Methode und Anpassungsklausel mit Spielraum	372
	4. Formulierungsvorschlag zur Flächenvereinbarung für noch nicht errichtetes Objekt	373
	IV. Checkliste: Machbarkeit einer Immobilie vom Reißbrett	373
Kapitel 8 Die Mietzeit		375
A.	Verträge von bestimmter und unbestimmter Dauer	375
B.	Verträge mit einer Dauer von mehr als 30 Jahren	377
C.	Vertragsverlängerung, Verlängerungsklauseln, Option	378
	I. Begriffe	378
	II. Unechte Befristung, Widerspruch gegen Verlängerung	378
	III. Optionsrecht	380
	1. Begriff und Inhalt	380
	2. Ausübung der Option	381
	a) Frist	381
	b) Erklärung, Art der Ausübung, Form, Schriftform gem. § 550 BGB	382
	3. Rechtsfolgen, Inhalt der Vertragsfortsetzung	383
	4. Nichtausübung der Option, Erlöschen und Neuvereinbarung des Optionsrechts	384
	IV. Vereinbarung als AGB, Formulierungsrisiken	384

D.	Stillschweigende Vertragsverlängerung, § 545 BGB	388
E.	Gerichtsverfahren	391
F.	Streitwert	391
G.	Vertragsgestaltung.	391
H.	Arbeits- und Beratungshilfen	392
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	392
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	395
III.	Formulierungsvorschläge	397
	1. Formulierungsvorschlag zum Vertrag von bestimmter Dauer.	397
	2. Formulierungsvorschlag zum Vertrag von bestimmter Dauer mit Verlängerungsklausel	397
	3. Formulierungsvorschlag zum Vertrag von bestimmter Dauer mit Optionsrecht	397
IV.	Checklisten.	397
	1. Checkliste: Zeittypen von Mietverträgen.	397
	2. Checkliste: Ausstiegsmöglichkeiten aus Zeitmietverträgen.	397
	3. Checkliste: Vertragsverlängerung nach § 545 BGB	398
	4. Checkliste: Verlängerungsklauseln	398
Kapitel 9 Die Miethöhe und Mietzahlung		399
A.	Überblick	400
B.	Mietarten	401
I.	Festmiete.	401
II.	Umsatzmiete.	401
	1. Begriff, Vereinbarung und grundsätzliche Gestaltung	401
	2. Umsatzermittlung und -überprüfung.	403
	3. Sonstiges	404
III.	Flächenmiete, Quadratmetermiete	404
IV.	Staffelmiete	405
V.	Triple-Net- und Double-Net-Miete	405
C.	Mietgarantie.	405
D.	Grenzen der Miethöhe, insb. sittenwidrig überhöhte Miete	407
I.	Mietpreisüberhöhung, § 4 WiStG	407
	1. Grundsätze	407
	2. Vermietung von Gewerberäumen als Gegenstand/Leistung des lebenswichtigen Bedarfs.	408
	3. Beschränkung des Wettbewerbs, Ausnutzung einer wirtschaftlichen Machtstellung oder einer Mangellage	408
	4. Fordern eines unangemessen hohen Entgelts	409
	5. Rechtsfolgen	410
II.	Mietwucher, § 291 StGB	411
III.	Sittenwidrigkeit, § 138 BGB	411
	1. Überblick.	411
	2. Objektiver Tatbestand: Auffälliges Missverhältnis	412
	3. Subjektiver Tatbestand: Verwerfliche Gesinnung	413
	4. Rechtsfolgen	415
	5. Darlegungs- und Beweislast.	416
E.	Umsatzsteuer	416
I.	Grundsatz: Keine Umsatzsteuer für Grundstücke	416
II.	Verzicht auf Steuerbefreiung	417

III.	Steuerrechtliche Zulässigkeit der Option zur Umsatzsteuer.	418
IV.	Ausübung der Option (= Verzicht auf die Steuerbefreiung).	419
V.	Umsatzsteuerpflichtige Leistungen.	419
VI.	Risiken für den Vermieter.	421
VII.	Vertragliche Vereinbarung, Vertragsgestaltung und Prüfung bestehender Verträge.	422
VIII.	Ansprüche der Parteien.	424
	1. Anspruch auf Optionsausübung.	424
	2. Anspruch auf Zahlung der Umsatzsteuer.	424
	3. Anspruch auf Rechnungsstellung.	425
IX.	Umsatzsteuer auf Schadensersatz gem. § 249 BGB.	426
F.	Zahlung der Miete/Pacht, Fälligkeit, Verzug, Lastschrift.	427
I.	Fälligkeitszeitpunkt.	427
II.	Rechtzeitigkeit der Zahlung, Verzug.	428
III.	Tilgungsreihenfolge, Tilgungsbestimmungen.	429
IV.	Abbuchungsverpflichtung und Einziehungs- bzw. Einzugsermächtigung.	430
V.	Verzugszinsen.	432
	1. Höhe.	432
	2. Vertraglich vereinbarte Verzinsung.	433
	3. Beginn der Verzinsung.	433
G.	Aufrechnung, Aufrechnungsklauseln, Aufrechnungsverbote.	434
I.	Grundsätze.	434
II.	Spezielle AGB-Probleme und Klauselvarianten.	436
III.	Fortgeltung der Klausel nach Mietende.	439
IV.	Haftungsrisiko für Immobilienverwalter und Anwälte.	440
V.	Prozessuale Hinweise.	440
H.	Abtretung von Mietforderungen, Abtretungsverbote.	441
I.	Verjährung und Verwirkung.	442
J.	Gerichtsverfahren.	442
K.	Streitwert.	445
L.	Vertragsgestaltung.	445
I.	Abtretungsverbot.	445
II.	Rechtzeitigkeitsklausel.	445
III.	Tilgungsklausel.	446
IV.	Aufrechnungsverbote bzw. -beschränkungen.	447
V.	Zurückbehaltungsrechts(verbots)klauseln.	448
VI.	Sonstiges.	448
M.	Arbeits- und Beratungshilfen.	449
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH.	449
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte.	456
III.	Formulierungsvorschläge zu den Mietarten.	457
	1. Formulierungsvorschlag zur Kaltmiete und Fälligkeit.	457
	2. Formulierungsvorschlag zur Umsatzmiete.	458
	3. Formulierungsvorschlag zur Flächenmiete (quadratmeterbezogene Miete).	459
	4. Umsatzsteuer.	460
	a) Formulierungsvorschlag zum Wechsel zur Umsatzsteuer.	460
	b) Formulierungsvorschlag zur Schutzklausel für den Vermieter.	460
IV.	Checkliste: Umsatzmiete.	460

Kapitel 10 Die Betriebskosten	461
A. Bedeutung, Begriff und anwendbare Rechtsvorschriften.	462
B. Betriebskostenumlage auf den Mieter, AGB-Recht und Bestimmtheitsgrundsatz.	465
I. Grundsätze, AGB-Problematiken	465
II. Nur Vorauszahlungen vereinbart: wirksame Umlage?	471
III. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	472
IV. Vereinbarung und Änderung des Umlageschlüssels, Umlagemaßstab	473
V. Änderung der ursprünglichen Vereinbarung durch schlüssiges Verhalten	474
VI. Aufklärungspflicht des Vermieters über die voraussichtliche Höhe der Betriebskosten.	477
VII. Neu eingeführte und ursprünglich nicht vereinbarte Betriebskosten	478
VIII. Umsatzsteuer auf Betriebskosten	480
C. Betriebskostenvorauszahlungen	480
I. Vereinbarung, Entfall	480
II. Abtretung, Aufrechnung und Pfändung von Vorauszahlungen	481
III. Anpassung von Vorauszahlungen nach erfolgter Abrechnung	481
D. Wirtschaftlichkeitsgebot	484
I. Voraussetzungen und Umfang	484
II. Darlegungs- und Beweislast	486
1. Pflichtverletzung, Schaden.	486
2. Verschulden	488
E. Typische »streitanfällige« Betriebskosten (A-Z alphabetisch).	489
I. Center-Management (Einkaufszentrum).	489
II. Fahrstuhlkosten	491
III. Grundsteuer	492
IV. Hauswart/Hausmeister	493
V. Heizkosten	496
VI. Sonstige Betriebskosten (Auffangposition)	498
VII. Sperrmüll/»wilder Müll«, Mülltrennung	501
VIII. Versicherungen, Versicherungsprämien	502
1. Grundsätze	502
2. Wirtschaftlichkeitsgebot	503
3. Vereinbarung	504
4. Einzelne Versicherungen	505
5. Absicherung fernliegender Risiken und »exotischer« Versicherungsfälle	509
6. Gemischte Versicherungen mit privaten Anteilen	510
IX. Verwaltungskosten, Objektbetreuung	511
X. Wartungskosten	516
F. Betriebskostenabrechnung	518
I. Überblick	518
II. Anspruch auf Abrechnung, Abrechnungsreife, Abrechnungsfrist	518
1. Abrechnungsanspruch, Abrechnungsreife	518
2. Abrechnungsfrist	519
a) Grundsatz: keine Frist	519
b) Vertraglich vereinbarte Frist	519
c) Fehlende Vereinbarung einer Frist	521
3. Abrechnungsverzug	522
III. Ordnungsgemäße Abrechnung und Fälligkeit einer Nachforderung	522
1. Überblick, Abgrenzung formelle – materielle Rechtmäßigkeit der Abrechnung.	522

2.	Formell schädliche Umstände	526
3.	Formell unschädliche Umstände	527
4.	Zusammenfassung unterschiedlicher Betriebskosten, gemischte Kosten . . .	529
5.	Rechtsfolgen einer formell ordnungsgemäßen bzw. fehlerhaften Abrechnung.	531
IV.	Vorwegabzug bei gemischt genutzten Objekten	533
V.	Abrechnung und Verbuchung der Betriebskosten bei Mietminderung des Mieters	535
VI.	Verbrauchsabhängige Kosten, Schätzung von Kosten	537
VII.	Leerstand im Objekt.	538
VIII.	Belegeinsicht, Digitalisierung, papierloses Büro	539
IX.	Abrechnungsverzug, zu späte Abrechnung, Ausschlussfrist für Nachforderungen, Verfristung.	546
1.	Grundsätze, fehlendes Verschulden	546
2.	Folgen des Abrechnungsverzugs im noch laufenden Mietverhältnis. . . .	547
3.	Folgen des Abrechnungsverzugs beim beendeten Mietverhältnis (Rückzahlung von Vorauszahlungen).	549
X.	Genehmigungsfiktionen, Rügeklausel mit Einwendungsausschluss.	551
XI.	Vorbehalt von Nachberechnungen, Nachschieben von Kosten	552
XII.	Vorbehaltlose bzw. irrtümliche Bezahlung oder Erstattung (als Anerkenntnis) . .	553
XIII.	Kündigungsgrund nicht bezahlte oder fehlerhafte Betriebskostenabrechnung. . .	554
XIV.	Praxistipps Nebenkostenabrechnung.	554
G.	Verjährung und Verwirkung.	555
H.	Gerichtsverfahren.	558
I.	Streitwert	564
J.	Vertragsgestaltung.	565
K.	Arbeits- und Beratungshilfen	566
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	566
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	587
III.	Formulierungsvorschläge	591
1.	Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	591
2.	Umlage neuer Betriebskosten.	592
3.	Änderung von Nebenkostenvorauszahlungen	592
4.	Ausschluss der Aufrechnung etc. bzgl. Nebenkostenvorauszahlungen . . .	593
IV.	Checkliste: Wirksame Erhöhung einer Betriebskostenpauschale.	593
V.	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	593
Kapitel 11	Die Mieterhöhung	597
A.	Überblick	598
B.	Mieterhöhung durch nachträgliche Vereinbarung.	599
C.	Mieterhöhung durch Änderungskündigung	600
D.	Automatische Wertsicherungsklausel (Indexmiete).	600
I.	Überblick	600
II.	Anwendbarkeit des PrKG oder des PaPkg i.V.m. PrKV	604
III.	Wirksame Klauselvereinbarung nach dem PrKG	605
1.	Verbotsgrundsatz mit Ausnahmeverbehalt.	605
2.	Bedingt zulässige Indexklauseln	606
a)	Erste Voraussetzung: 10 Jahre	606

	b) Zweite Voraussetzung: Bestimmtheitsgebot	608
	c) Dritte Voraussetzung: keine unangemessene Benachteiligung	609
3.	Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das PrKG	610
	a) Grundsätze	610
	b) Rechtskräftige Feststellung	611
	c) Keine Rückwirkung und Folgen für Zahlungsansprüche	612
	d) Genügt auch die gerichtliche Feststellung der Unwirksamkeit nach AGB-Recht?	614
	e) Führt ein Verstoß gegen das PrKG zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages?	614
	f) Führt ein Verstoß gegen das PrKG zur Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel nach AGB-Recht?	615
	g) Welche Folge hat ein Formmangel nach § 550 BGB für die Wertsicherungsklausel?	615
IV.	Mieterhöhungsvereinbarungen nach dem PaPnG und der PrKV (»Altverträge«)	615
V.	Berechnung der Mieterhöhung	617
VI.	Behandlung von Alt-Klauseln mit nicht mehr existierenden Indizes, Umdeutung unwirksamer Klauseln, Anspruch auf Vertragsanpassung	618
VII.	Eintritt der Erhöhung, Fälligkeit der erhöhten Miete, rückwirkende Mieterhöhung	620
VIII.	Heilung unwirksamer Wertsicherungsklauseln durch ergänzende Vertragsauslegung	621
IX.	Anspruch auf Vertragsanpassung bei hoher Inflation	622
E.	Staffelmiete	624
	I. Grundsätze	624
	II. Kombination von Staffelmiete und Wertsicherungsklausel	625
	III. Absinkende Marktmiete und höhere Staffelmiete	627
F.	Leistungsvorbehalts- bzw. Anpassungsklausel	628
	I. Überblick	628
	II. Klauselinhalt	629
	III. Auslegungsbedürftige Klauseln	629
	IV. Vereinbarung als AGB	631
	V. Gutachter- und Schiedsklausel	633
	VI. Verknüpfung mit anderen Klauselarten	635
G.	Marktmietklauseln	635
H.	Spannungsklausel	635
I.	Umsatz- und Gewinnbeteiligungsklausel	636
J.	Preis- und Kostenelementeklausel	636
K.	Neuverhandlungsklausel	636
L.	Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen	637
M.	Mieterhöhung und Schriftform nach § 550 BGB	637
N.	Verjährung und Verwirkung	638
O.	Gerichtsverfahren	639
P.	Streitwert	640
Q.	Vertragsgestaltung	640
	I. Wertsicherungsklausel/Indexklausel	640
	II. Indexfreie Zeit	641
	III. Umdeutungsklauseln, Klauseln im Hinblick auf § 8 Satz 1 PrKG	642

R.	Arbeits- und Beratungshilfen	643
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	643
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	648
III.	Formulierungsvorschläge	648
	1. Staffelmiete	648
	a) Formulierungsvorschlag zur Vereinbarung eines Erhöhungsbetrages	648
	b) Formulierungsvorschlag zur Vereinbarung einer Erhöhungsquote (prozentuale Erhöhung)	649
	2. Automatische Wertsicherung	649
	a) Formulierungsvorschlag zur Prozentregelung	649
	b) Formulierungsvorschlag zur Punkteregelung	650
	c) Punkteregelung, jährliche Anpassung	650
	3. Formulierungsvorschlag zur Leistungsvorbehalts- bzw. Anpassungsklausel	651
	4. Formulierungsvorschlag zur Mieterhöhung wegen anderer zweckmäßiger Maßnahmen	651
IV.	Checklisten zu Mieterhöhungsmöglichkeiten	652
	1. Checkliste: Mieterhöhung durch nachträgliche Vereinbarung	652
	2. Checkliste: Mieterhöhung durch vertragliche Vereinbarung	652
	a) Staffelmietvereinbarung	652
	b) Automatische Wertsicherungsklausel	652
	c) Leistungsvorbehalts- bzw. Anpassungsklausel	652
	d) Spannungsklausel	653
Kapitel 12 Die Betriebspflicht		654
A.	Begriff und Umfang der Betriebspflicht	654
B.	Erfordernis der Vereinbarung einer Betriebspflicht	657
C.	Vereinbarung als AGB	658
	I. Grundsätze	658
	II. Betriebspflicht und Offenhaltungspflicht bei Ladengeschäften, Öffnungszeiten	659
	III. Risiko: Kombination mit anderen Pflichten	661
	1. Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung etc.	661
	2. Konkurrenzschutz, Sortimentsbindung	663
	3. Änderung des Branchenmix	664
	IV. Klauseln zur einseitigen Ausweitung der Betriebspflicht, Verknüpfung mit Öffnungszeiten	665
	V. Räumungsverkäufe u. ä.	666
D.	Vertragliche Sanktionierung der Betriebspflichtverletzung	667
E.	Ansprüche bei Verletzung der Betriebspflicht	667
F.	Ende der Betriebspflicht, Entfall durch Kündigung, Insolvenz oder andere Gründe	668
G.	Verjährung und Verwirkung	670
H.	Gerichtsverfahren	670
I.	Streitwert	672
J.	Vertragsgestaltung	673
K.	Arbeits- und Beratungshilfen	673
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	673
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	676
	III. Formulierungsvorschläge zur Betriebspflicht	677

1.	Formulierungsvorschlag zur Vereinbarung einer Betriebspflicht für ein Ladengeschäft (einfache Variante)	677
2.	Formulierungsvorschlag zur Vereinbarung einer Betriebspflicht für ein Ladengeschäft (insb. für Shopping-Center)	678
3.	Formulierungsvorschlag zur Vertragsstrafe etc. bei verletzter Betriebspflicht	678
4.	Formulierungsvorschlag Antrag Klageverfahren	678
Kapitel 13 Der Konkurrenzschutz		679
A.	Überblick, Verhältnis von Mietzweck, vertragsgemäßigem Gebrauch und Konkurrenzschutz	679
I.	Begrifflichkeiten, vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	679
II.	Verhältnis von Mietzweck, vertragsgemäßigem Gebrauch und Konkurrenzschutz	680
III.	Aufklärungspflicht des Vermieters über Konkurrenz	681
B.	Ausschluss und Vereinbarung von Konkurrenzschutz	681
I.	Grundsätze zu vertraglichen Vereinbarungen	681
II.	Kombination von Konkurrenzschutzausschluss, Betriebspflicht und Sortimentsbindung	683
C.	Schutzrichtung (Wer wird geschützt bzw. verpflichtet?)	685
D.	Inhalt und Umfang des Schutzes, Auslegung von Klauseln	688
I.	Grundsätze	688
II.	Auslegung ungenauer Vertragsklauseln	688
III.	Faktische Vergleichbarkeit der Tätigkeiten, Haupt- und Nebenartikel, insb. Einzelhandel	689
1.	Grundsätze	689
2.	Besonderheiten im Einzelhandel	693
3.	Besonderheiten in Einkaufszentren	695
IV.	Räumliche Entfernung der Konkurrenten	697
V.	Tätigkeitserweiterungen des Mieters	698
E.	Rechtsfolgen einer Konkurrenzschutzverletzung, Ansprüche der Parteien	699
I.	Konkurrenzschutzverstoß als Mangel, Gewährleistung	699
II.	Ansprüche zwischen Erstmietler/-pächter und Vermieter/Verpächter	701
III.	Ansprüche zwischen Zweitmieter/-pächter und Vermieter/Verpächter	704
IV.	Ansprüche zwischen Erstmietler/-pächter und Zweitmieter/-pächter	704
V.	Ansprüche des Vermieters	704
VI.	Ausschluss von Ansprüchen	704
VII.	Ansprüche nach Veräußerung	705
F.	Gerichtsverfahren	705
I.	Grundsätze	705
II.	Einstweiliger Rechtsschutz	706
III.	Klageanträge	708
G.	Streitwert	708
H.	Vertragsgestaltung	709
I.	Arbeits- und Beratungshilfen	710
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	710
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	714
III.	Formulierungsvorschläge	716
1.	Formulierungsvorschlag zum Ausschluss von Konkurrenzschutz	716
2.	Formulierungsvorschlag zur Kurzfassung einer Konkurrenzschutzklausel	716

3.	Formulierungsvorschlag zur umfassenden Konkurrenzschutzverpflichtung des Vermieters mit ausreichender Konkretisierung.	716
4.	Formulierungsvorschlag zur Rechtsfolgenvereinbarung bei Verstößen ...	716
5.	Formulierungsvorschlag zur Untervermietung.	716
6.	Formulierungsvorschlag zu Sortimentserweiterungen oder -änderungen...	717
7.	Klageanträge des Mieters wegen Konkurrenz.	717
IV.	Checklisten.	717
1.	Checkliste: Prüfung von Konkurrenzschutzansprüchen.	717
2.	Checkliste: Vertragsgestaltung.	718
Kapitel 14 Die Schönheitsreparaturen		719
A.	Ausgangslage	719
B.	Begriff der Schönheitsreparatur	719
C.	Vertragliche Vereinbarungen.	721
D.	Wann muss renoviert werden?	723
I.	Verträge ohne Fristenregelung.	723
II.	Verträge mit Fristenregelung	723
III.	Unrenovierte Übernahme	726
IV.	Renovierung bei Auszug/Endrenovierung.	727
V.	Kostenbeteiligungsklauseln, Quotenabgeltungsklauseln	729
E.	Wie muss renoviert werden: Art und Qualität der Ausführung, Selbstvornahme ...	732
F.	Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln.	735
I.	Grundsätze, Verbot der geltungserhaltenden Reduktion, Vertrauensschutz. ...	735
II.	Konkrete Ansprüche der Parteien	736
G.	Ansprüche des Vermieters bei unterlassenen Arbeiten.	740
I.	Noch bestehendes Mietverhältnis	740
II.	Beendetes Mietverhältnis	740
III.	Sonderfall: Sinnlosigkeit der Arbeiten wegen geplantem Umbau oder Komplettsanierung	742
H.	Besonderheiten bei vom Vermieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen	743
I.	Verjährung und Verwirkung	743
K.	Gerichtsverfahren	745
L.	Streitwert	745
M.	Vertragsgestaltung.	745
N.	Arbeits- und Beratungshilfen	747
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	747
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	759
III.	Formulierungsvorschläge	761
1.	Formulierungsvorschlag zu laufenden Renovierungen	761
2.	Formulierungsvorschlag zur Bodenbelagsklausel	762
Kapitel 15 Instandhaltung und Instandsetzung		763
A.	Überblick	763
B.	Begriffe und Inhalt der Verpflichtung	764
C.	Auslegung ungenauer Klauseln	766
D.	Wirksamkeit von Individualvereinbarungen	767
E.	Grundsätze zu AGB-Klauseln und Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	768
F.	Abwälzung der eigenen Abnutzungen des Mieters durch AGB-Klauseln	772
I.	Vermietung/Verpachtung von Teilflächen der Immobilie	772

II.	Vermietung/Verpachtung ganzer Objekte (Hotel, Seniorenheim, Tankstelle etc.)	773
G.	Abwälzung der Abnutzungen von Gemeinschaftsflächen und von Dritten verursachten Schäden durch AGB-Klauseln	774
I.	Sicht des BGH, Erfordernis einer Kappungsgrenze	774
II.	Reicht eine Kappungsgrenze auch für die Überbürdung »exotischer« Schäden (Vandalismus, höhere Gewalt etc.)?	778
III.	Konkrete Höhenbegrenzung/Kappungsgrenze	780
H.	Übernahme »abgenutzter« und unrenovierter Objekte, Vorschäden bei Bestandsobjekten und AGB-Klauseln	781
I.	Problemaufriss	781
II.	Auslegung der Klausel	782
III.	Korrekturversuche in Rechtsprechung und Literatur, insb. »Kappungsgrenze«	782
IV.	Kompensation bei unrenovierter Übergabe (Auswirkungen von BGH v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14)	783
V.	Resümee und (vorsorgliche) Vertragsgestaltung	787
VI.	Sonstiges	789
VII.	Darlegungs- und Beweislast	790
I.	Besonderheiten bei »Dach und Fach«-Klauseln	790
I.	Auslegung, Inhalt und Umfang des Begriffs »Dach und Fach«	790
II.	Wirksamkeit als AGB	792
III.	Wirksamkeit als Individualvereinbarung	793
IV.	Besonderheiten beim Immobilienleasing und Sale-and-Lease-back-Geschäften	793
J.	Besonderheiten bei Kleinreparaturen	793
K.	Vom Vermieter durchzuführende Maßnahmen	795
L.	Verjährung und Verwirkung	795
M.	Gerichtsverfahren	796
N.	Streitwert	796
O.	Vertragsgestaltung	796
P.	Arbeits- und Beratungshilfen	798
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	798
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	800
III.	Prüfungsschema, Checkliste	800
IV.	Formulierungsvorschläge	801
1.	Für AGB-Klauseln	801
2.	Für eine »Dach und Fach«-Klausel	802

Kapitel 16 Die baulichen Veränderungen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	804
A. Ausgangslage	804
B. Bauliche Maßnahmen des Mieters	805
I. Zustimmung des Vermieters erforderlich?	805
1. Grundsatz: Keine erheblichen Maßnahmen ohne Zustimmung	805
2. Schweigen als Zustimmung	807
3. Anspruch des Mieters auf Zustimmung	807
II. Ansprüche im laufenden Miet-/Pachtverhältnis	808
1. Ansprüche des Vermieters	808
2. Ansprüche des Mieters	808

C.	Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, bauliche Maßnahmen des Vermieters . .	810
I.	Überblick	810
II.	Abdingbarkeit der gesetzlichen Einschränkungen	810
III.	Erhaltungsmaßnahmen	811
IV.	Modernisierungsmaßnahmen	813
	1. Überblick	813
	2. Welche Maßnahmen muss der Mieter dulden?	813
	a) Begriff der Modernisierung, § 555b BGB	813
	b) Begriff der energetischen Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB	814
	c) Einsparung von Primärenergie und Klimaschutz	816
	d) Einsparung erneuerbarer Primärenergie	817
	e) Andere Modernisierungsformen	817
	3. Ankündigung der Modernisierung	818
	4. Duldungspflicht des Gewerberaummieters	820
	5. Einwände des Gewerberaummieters, Härteklause.	821
	6. Sonderkündigungsrecht des Gewerberaummieters	823
	7. Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen	824
D.	Verjährung und Verwirkung	825
E.	Gerichtsverfahren	826
F.	Streitwert	826
G.	Vertragsgestaltung	827
H.	Arbeits- und Beratungshilfen	828
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	828
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	831
III.	Formulierungsvorschläge	832
	1. Formulierungsvorschlag zu baulichen Veränderungen (allgemein)	832
	2. Formulierungsvorschlag zu baulichen Veränderungen (bei Übergabe des Objekts, konkret geregelt)	832
	3. Formulierungsvorschlag zu einer Klausel, mit der das Wegnahmerecht des Mieters an Einbauten ausgeschlossen wird	833
	4. Formulierungsvorschlag einer Klausel zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	833
IV.	Checkliste: Vertragliche Vereinbarungen bei baulichen Veränderungen	833
Kapitel 17 Die Untermiete, Gebrauchsüberlassung an Dritte		835
A.	Begriff und Gesetzeslage	835
B.	Erlaubnis des Vermieters erforderlich	837
	I. Überblick	837
	II. Ausnahmsweise Anspruch auf Erlaubnis und Duldung der Untermiete?	838
	III. Erklärung und Widerruf der Erlaubnis	838
C.	Sonderkündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB	839
	I. Kein wichtiger Verweigerungsgrund in der Person des Dritten	839
	II. Zustimmungsverlangen und Auskunftspflicht des Mieters	840
	III. Erlaubnisverweigerung des Vermieters	842
	IV. Entfall des Sonderkündigungsrechts	843
	V. Schadensersatz bei unberechtigt verweigerter Erlaubnis	843
D.	Untermietzuschlag	843
E.	Rechtsverhältnis Mieter – Untermieter	844
F.	Rechtsverhältnis Hauptvermieter – (Haupt-) Mieter	847

G.	Rechtsverhältnis Hauptvermieter – Untermieter.	848
H.	Gerichtsverfahren.	850
	I. Prozessuale Möglichkeiten des Vermieters bei unberechtigter Untervermietung.	850
	II. Klage des Mieters auf Zustimmung zur Untervermietung.	851
	III. Klagen des Mieters gegen den Untermieter.	851
I.	Streitwert.	852
J.	Vertragsgestaltung.	852
	I. Vertragsgestaltung im Untermietvertrag.	852
	1. AGB-Problematik.	852
	2. Einzelheiten des Untermietvertrags.	853
	II. Vertragsgestaltung im Hauptmietvertrag.	855
	1. Beschränkungen des Sonderkündigungsrechts.	855
	2. Sonstiges.	856
K.	Arbeits- und Beratungshilfen.	857
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH.	857
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte.	859
	III. Formulierungsvorschläge.	861
	1. Formulierungsvorschlag Zustimmungsvorbehalt bei »Umwandlungen« des Mieters.	861
	2. Formulierungsvorschlag zur erlaubten Untervermietung.	861
	3. Formulierungsvorschlag zu ausgeschlossener Untervermietung.	862
	4. Formulierungsvorschlag zu einem Untermietvertrag.	862
	5. Formulierungsvorschlag zu einem Nachtrag bzgl. Unterpacht zum Hauptpachtvertrag.	863
Kapitel 18 Die Sicherheiten des Vermieters: Bürgschaft, Kautions, Vertragsstrafe, Vermieterpfandrecht etc.		865
A.	Varianten der Sicherheitsstellung und Umfang der Absicherung.	865
B.	Kautions.	867
	I. Vertragliche Vereinbarung und Höhe der Kautions.	867
	II. Anspruch auf Kautions, Fälligkeit, Kündigung wegen Nichtzahlung, Verjährung.	868
	III. Anlageverpflichtung des Vermieters und Vermögensbetreuungspflicht.	871
	IV. Abrechnung, Verwertung und Rückzahlung der Kautions nach Mietende, Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs.	874
	V. Verwertung der Kautions im laufenden Mietverhältnis.	877
	VI. Wiederauffüllung und Anpassung der Kautions.	878
	VII. Vermieterwechsel und Kautions.	879
	VIII. Pfändung der Kautions.	879
C.	Bürgschaften.	879
	I. Überblick.	879
	II. Risiken.	880
	III. Was sichert die Bürgschaft?	881
	IV. Formelle Voraussetzungen.	882
	V. Inhaltliche Risiken.	883
	1. Allgemeines.	883
	2. AGB-Risiken.	883
	3. Bürgschaft auf erstes Anfordern.	884
	4. Übersicherung, Sittenwidrigkeit.	886

VI.	Einreden	886
VII.	Ende des Mietverhältnisses/Herausgabe der Bürgschaftserklärung	887
VIII.	Kündigung unbefristeter Bürgschaften durch den Bürgen	887
D.	Sonstige vertragliche Sicherungsmöglichkeiten	888
I.	Schuldbeitritt	888
II.	Patronatserklärung	889
III.	Vertragsstrafen	891
E.	Das Vermieterpfandrecht	894
I.	Umfang des Pfandrechts	894
II.	Entstehen des Pfandrechts	897
III.	Untergang des Pfandrechts, Ausschlussfrist	897
IV.	Schutzmöglichkeiten des Vermieters/Verpächters	898
1.	Auskunftsanspruch	898
2.	Selbsthilferecht	898
V.	Geltendmachung des Pfandrechts	900
1.	Grundsätze	900
2.	Risiko bzgl. Nutzungsentschädigung	900
3.	Vermieterpfandrecht und Zwangsvollstreckung	900
4.	Vermieterpfandrecht und Insolvenz des Mieters	901
VI.	Verwertung	901
F.	Verjährung und Verwirkung	902
G.	Gerichtsverfahren	904
I.	Vertragliche Sicherheiten	904
II.	Vermieterpfandrecht	905
H.	Streitwert	906
I.	Vertragsgestaltung	907
I.	Kautions	907
II.	Bürgschaft	908
III.	Vermieterpfandrecht	909
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	909
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	909
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	915
III.	Formulierungsvorschläge	917
1.	Formulierungsvorschlag zur Vertragsklausel Sicherheiten (Schwerpunkt Barkautions)	917
2.	Formulierungsvorschlag zur Vertragsklausel Sicherheiten (Schwerpunkt Bürgschaft auf erstes Anfordern)	918
3.	Formulierungsvorschlag zur Verpfändung eines Sparguthabens zugunsten des Vermieters	918
4.	Formulierungsvorschlag zur Inanspruchnahme einer Bürgschaft bei Vertretung des Vermieters	920
5.	Harte Patronatserklärung	920
6.	Formulierungsvorschlag zur Ausübung des Vermieterpfandrechts	920
IV.	Checklisten	921
1.	Checkliste: Mögliche Sicherheiten	921
2.	Checkliste: Kautions	921
3.	Checkliste: Bürgschaften	922
4.	Checkliste: Basisvoraussetzungen eines Vertragsstrafenanspruchs	922

Kapitel 19 Die Versicherungen für gewerbliche Immobilien	923
A. Überblick	923
B. Praxisrelevante Versicherungen für Gewerbeimmobilien (alphabetisch A-Z)	925
I. Allgefahren-Versicherungen	925
II. Extended Coverage-Versicherung	926
III. Feuerversicherung	927
IV. Gebündelte Versicherungen, Betriebs- oder Geschäftsversicherungen	928
V. Glasversicherung	928
VI. Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	928
VII. Leitungswasserversicherung	930
VIII. Mietverlust-/Mietausfallversicherung	931
IX. Rechtsschutzversicherung	932
X. Sturmversicherung	932
XI. Terrorversicherung	933
XII. Umweltschaden-Versicherung	933
XIII. Verbundene Wohngebäude-Versicherung (VGB)	934
C. Umlagefähigkeit von Versicherungsprämien als Betriebskosten	935
D. Regressansprüche des Versicherungsnehmers und des Versicherers gegen den Mieter in der Gebäudeversicherung	935
I. Grundsätze	935
II. Beschränkungen des Rückgriffs	936
III. Sinn und Zweck des Regressverzichts	938
IV. Ausgleich zwischen Sach- und Haftpflichtversicherer i. R. d. Mieterregresses	938
V. Verhältnis Mieter – Vermieter	941
VI. Sonstiges	941
E. Veräußerung der Immobilie und Versicherungsschutz	942
I. Überblick	942
II. Anzeige der Veräußerung	943
III. Kündigung der Versicherungsverträge nach Veräußerung	943
IV. Wer muss die Prämie bezahlen?	943
F. Verjährung und Verwirkung	944
G. Gerichtsverfahren	944
H. Streitwert	944
I. Vertragsgestaltung	944
I. Mietvertragliche Pflicht des Mieters zum Abschluss von Versicherungen	944
II. Haftung des Mieters	945
J. Arbeits- und Beratungshilfen	946
I. Formulierungsvorschlag zur Mietvertragsklausel zum Abschluss von Versicherungen	946
II. Checkliste: Veräußerung der Immobilie und Versicherungsschutz	946
Kapitel 20 Die Gewährleistung: Mängel, Mietminderung und ähnliche Rechte	948
A. Systematik der mietrechtlichen Gewährleistung	950
I. Überblick	950
II. Mögliche Rechtsfolgen eines Mangels oder Fehlens zugesicherter Eigenschaften	953
III. Zurückbehaltungsrecht/Druckzuschlag	957
IV. Mietminderung, Berechnung und Höhe	960
V. Taktische Hinweise zum Zurückbehaltungs- und Minderungsrecht	965

	1. Das Problem: Kündigungsrisiko und »Minderungsfall«	965
	2. Haftungsrisiko für Anwälte und Verwalter.	966
	3. Vorschläge zur Risikominimierung	967
B.	Mangelbegriff.	967
I.	Überblick	967
II.	Sachmangel.	968
III.	Rechtsmangel	971
IV.	Zugesicherte Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB	972
C.	Konkrete Mängel-Beispiele.	973
I.	Rechtsprechungsübersicht: Mängel bejaht (alphabetisch)	974
II.	Rechtsprechungsübersicht: Mängel verneint (alphabetisch)	977
D.	Vertragsanpassung (§ 313 BGB).	980
I.	Überblick	980
II.	Umstände in der Risikosphäre einer der Parteien	981
III.	Sphärenfremde Ursachen – Überblick (z.B. COVID 19-Pandemie)	982
IV.	Inhalt und Umfang der Anpassung, Kriterien der unzumutbaren Vertragsfortsetzung, Rechtsfolgen	984
V.	Darlegungs- und Beweislast	987
E.	Typische Mängel im gewerblichen Miet- und Pachtrecht (alphabetisch).	987
I.	Baulicher oder technischer Standard	987
II.	Energetische Mängel, mangelhafte Energieeffizienz	990
	1. Gesetzliche Vorgaben des GEG	990
	2. Auswirkungen im Mietrecht	991
III.	Flächenabweichungen.	993
	1. Überblick und Checkliste	993
	2. Schwellengrenze des BGH.	993
	3. Rechtsfolgen	996
	4. Sonderfall: Echte Quadratmetermiete	998
	5. Zulässigkeit und Auswirkungen von Ausschluss-/Toleranzklauseln	1000
	6. Ausschluss der Rechte wegen Kenntnis bzw. Erkennbarkeit des Mangels.	1001
	7. Verjährung von Rückforderungsansprüchen	1002
	8. Größere Flächen als angenommen.	1002
IV.	Lärm, Geräuschimmissionen, Schallschutz in der Immobilie	1002
V.	»Mietermix«, »Milieuniveau«, soziales Umfeld	1003
VI.	Modernisierungs- bzw. Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters.	1004
VII.	Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen (Genehmigungen, Untersagungen) und mietrechtliche Folgen.	1005
	1. Grundsätze	1005
	2. Differenzierung zwischen Objekt- und Personen- bzw. Betriebsbezogenheit.	1008
	3. Nachträgliche Gesetzesänderungen (Nichtrauchergesetze, Geschäftsschließungen in der COVID 19-Pandemie u. ä.).	1009
	4. Mangel bei staatlich angeordneten Energieeinschränkungen?	1011
	5. Mangel auch bei Genehmigungsfähigkeit?	1011
	6. Mangel bzw. tatsächliche Einschränkung auch ohne Einschreiten der Behörde?	1012
	7. Rechtsfolgen, Kündigungsfolgeschaden, entgangener Gewinn.	1017
	8. Mitverschulden des Mieters/Pächters, Ausschluss der Rechte nach Treu und Glauben	1018

9.	Vertragsgestaltung	1019
a)	Klauseln zu behördlichen Genehmigungen, Risikoübernahme durch den Mieter etc.	1019
b)	Formulierungsvorschlag zur Einholung behördlicher Genehmigungen etc. durch den Mieter.	1023
VIII.	Schimmelbildung	1023
IX.	Temperaturprobleme, »Unerträgliche« Raumtemperaturen.	1024
1.	Überblick.	1024
2.	Die verschiedenen Meinungen.	1025
3.	Ausschluss von Ansprüchen wegen Kenntnis bei Vertragsschluss.	1028
4.	Zu kalte Räume.	1029
a)	Grundsätze	1029
b)	Gasknappheit als Mietmangel	1030
c)	Gasknappheit als Störung der Geschäftsgrundlage.	1034
d)	Fehlende Schutzvorrichtungen vor Energieknappheit	1035
5.	Rechtsfolgen, Minderungsquoten, Darlegungs- und Beweislast.	1036
6.	Formulierungsvorschlag zum möglichen Klageantrag	1038
7.	Rechtsprechungsübersicht zur Raumtemperatur in Geschäftsräumen ...	1039
X.	Umsatz- und Gewinneinbußen, nicht erfüllte Erwartungen, Leerstand in Einkaufszentren	1042
1.	Nichteröffnung, verzögerte Eröffnung von Einkaufszentren	1042
2.	Umsatz- und Gewinneinbußen	1043
a)	Grundsatz: Mieter/Pächter trägt das wirtschaftliche Risiko, mögliche Ansprüche	1043
b)	Ausnahme: Risikoverlagerung auf den Vermieter/Verpächter.	1046
c)	Ausnahme: Wegfall oder Störung der Geschäftsgrundlage, Vertragsanpassung (§ 313 BGB)	1050
d)	Ausnahme: Verschulden bei Vertragsschluss, Aufklärungspflichten ..	1052
3.	Rechtsprechungsübersicht zu Shopping-Centern (Auswahl)	1053
XI.	Umwelt- und Umfeldmängel, z.B. Bauarbeiten und Zugangsbehinderungen ...	1056
1.	Begriff	1056
2.	Mangelkenntnis durch absehbare Bebauung/Sanierungsbedürftigkeit ...	1062
3.	Rechtsfolgen des Umfeldmangels.	1063
4.	Rechtsprechungs-Tabelle zu Umwelt- und Umfeldmängeln (alphabetisch)	1065
F.	Ausschluss/Verwirkung der Gewährleistungsrechte.	1072
I.	Unerheblichkeit des Mangels	1072
II.	Kenntnis des Mangels	1073
III.	Unterbliebene Mängelanzeige	1076
IV.	Verursachung des Mangels durch den Mieter	1079
V.	Verhinderung/Verzögerung der Mängelbeseitigung durch den Mieter	1080
VI.	Ausschluss der Rechte durch vorbehaltlose Zahlung der Miete	1081
VII.	Mietminderungsausschluss bei energetischer Modernisierung.	1083
1.	Grundsätze	1083
2.	Gemischte Maßnahmen	1083
3.	Beginn und Ende der Minderung	1084
4.	Darlegungs- und Beweislast.	1084

G.	Mangelbeseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch und Opfergrenze (Zerstörung des Mietobjekts, unverhältnismäßiger Aufwand)	1085
I.	Grundsätze	1085
II.	Völlige oder teilweise Zerstörung des Miet- oder Pachtobjekts	1086
III.	Mängel und unverhältnismäßiger Mangelbeseitigungsaufwand	1088
H.	Schäden an Rechtsgütern des Mieters.	1090
I.	Schadensersatz gem. § 536a Abs. 1 BGB und § 280 BGB	1090
II.	Schmerzensgeld bei Körperschäden.	1091
I.	Regress des Vermieters gegen Dritte	1093
J.	Verjährung und Verwirkung	1094
K.	Gerichtsverfahren	1095
I.	Prozessuales Vorgehen aus Vermietersicht	1095
II.	Prozessuales Vorgehen aus Mietersicht	1096
III.	Sonstiges	1098
L.	Darlegungs- und Beweislast	1098
I.	Verantwortungsbereiche	1098
II.	Mangel bereits bei Übergabe oder nicht durch Mietgebrauch verursacht	1102
III.	Substanziierungslast bei »flüchtigen Mängeln« (Lärm, Gerüche etc.)	1102
M.	Streitwert	1104
N.	Vertragsgestaltung.	1105
I.	Vertragliche Beschränkung des Rechts auf Mietminderung.	1105
1.	Grundsätze	1105
2.	Ankündigungsklauseln für Minderung, Rechtsausübung nicht bei Zahlungsrückstand etc.	1111
3.	Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsverbote	1111
4.	Beispiele für wirksame AGB-Klauseln	1112
5.	Beispiele für unwirksame AGB-Klauseln	1113
II.	Vertragliche Beschränkung des Rechts auf Schadensersatz.	1114
1.	Beschränkung der Haftung des Vermieters	1114
2.	Beschränkung der Haftung des Mieters	1118
III.	Bindungsklauseln (Wiederherstellungs- und Wiederaufbauklauseln), Opfergrenze, Zerstörung des Miet- oder Pachtobjekts	1120
IV.	Vertragliche Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Genehmigungen etc.	1121
V.	Vertragliche Regelungen zu einem bestimmten Mietermix/Mieterniveau	1121
O.	Arbeits- und Beratungshilfen	1121
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH (ohne Rspr. zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Corona/COVID-19)	1121
II.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH zu öffentlich- rechtlichen Beschränkungen (ohne Corona/COVID-19)	1136
III.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte (ohne Rspr. zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Corona/COVID-19)	1141
IV.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte zu öffentlich- rechtlichen Beschränkungen (ohne Corona/COVID-19)	1146
VI.	Formulierungsvorschläge für eine vermietetfreundliche Kombination von Aufrechnungs-, Minderungs- und Zurückbehaltungsrechtsausschlüssen.	1149
VII.	Formulierungsvorschlag zu Haftungs(freizeichnungs)- und Gewährleistungsklauseln.	1149
VIII.	Formulierungsvorschlag für bei Mietbeginn bekannte Mängel (hier: Baumaßnahmen)	1150

IX.	Formulierungsvorschlag für Bindungsklauseln (Wiederherstellungs- und Wiederaufbauklauseln) für den Fall der Zerstörung des Mietobjekts.	1150
X.	Mängelprotokoll.	1152
Kapitel 21	Die Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses	1153
A.	Einführung.	1154
B.	Allgemeines zur Kündigung	1154
I.	Kündigungserklärung	1154
II.	Richtiger Erklärender und Empfänger der Kündigung, Kündigung durch Bevollmächtigte	1158
III.	Form der Kündigung, »schriftlich« oder »Schriftform« laut Vertrag	1161
IV.	Teilkündigung.	1165
V.	Zugang der Kündigungserklärung bzw. Abmahnung	1166
1.	Grundsätze	1166
2.	Nachweis des Zugangs.	1168
3.	Beweis des ersten Anscheins.	1172
4.	Zugangsfiktion und arglistige Zustellungsvereitelung	1174
5.	Zustellung an Gesellschaft durch Zustellung an Geschäftsführer privat ...	1177
6.	Öffentliche Zustellung.	1177
7.	Zustellungsauslagen als ersetzbarer Schaden	1177
VI.	Rechtsfolgen der wirksamen Kündigung, Rücknahme, Vereinbarungen nach Kündigung	1178
VII.	Kündigungsfolgeschaden, Kündigungsschaden.	1179
1.	Wirksame bzw. berechtigte Kündigung	1179
2.	Unberechtigte schuldhaftige Kündigung	1181
C.	Ordentliche Kündigung	1182
I.	Kündigungsgrund.	1182
1.	Grundsätze	1182
2.	Kündigung von Wohnraum zum Zweck der gewerblichen Nutzung, Eigenbedarf (von Gesellschaftern), Betriebsbedarf.	1183
II.	Kündigungsfrist	1185
1.	Grundsätze	1185
2.	Vertragliche Kündigungsfristen	1186
3.	Kündigungsfristen-Tabelle nach Art des Mietobjekts.	1187
4.	Fristberechnung.	1191
D.	Fristlose Kündigung	1193
I.	Grundsätze	1193
II.	Muss § 314 Abs. 3 BGB beachtet werden?	1194
III.	Abmahnung/Abhilfeverlangen	1197
IV.	Kündigung vor Übergabe des Mietobjekts	1200
V.	Generalklausel, § 543 Abs. 1 BGB	1200
1.	Kündigungsvoraussetzungen	1200
2.	Beispiels-Tabelle (alphabetisch)	1203
3.	Vertragswidriger Gebrauch	1229
4.	Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.	1231
VI.	Nichtgewährung oder Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs, §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB.	1232
1.	Voraussetzungen und typische Fälle.	1232
2.	Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung erforderlich?	1236
3.	Ausschluss des Kündigungsrechts.	1238

VII.	Sorgfaltsvernachlässigung und unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB	1239
VIII.	Zahlungsverzug des Mieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB	1242
	1. Überblick	1242
	2. Begriff der Mietzahlung (insb. Einmalzahlung, ausbleibende Betriebskostenzahlungen)	1244
	3. Verzug des Mieters	1246
	4. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB	1248
	5. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB	1249
	6. Erforderlichkeit einer Abmahnung	1250
	7. Ausschlussatbestände, Heilung des Zahlungsverzugs	1250
	8. Ratenzahlung, Stundung	1251
IX.	Gesundheitsgefährdung, §§ 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB	1251
X.	Störung des Hausfriedens, §§ 569 Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB	1255
XI.	Verschulden bei Vertragsschluss als Kündigungsgrund	1257
XII.	Schadensminderungspflicht des fristlos Kündigenden	1258
E.	Sonderkündigungsrechte und Kündigungsausschlüsse	1259
	I. Überblick	1259
	II. Tod des Mieters	1260
	III. Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB	1261
F.	Kündigungsausschlüsse	1262
	1. Ausschluss der ordentlichen Kündigung	1262
	2. Ausschluss der außerordentlichen Kündigung	1263
G.	Verjährung und Verwirkung	1264
H.	Gerichtsverfahren	1264
I.	Streitwert	1267
	I. Zuständigkeitsstreitwert, Beschwer	1267
	II. Gebührenstreitwert und verschiedene Klagearten und Anträge	1267
	III. Anwaltsgebühren und Gegenstandswert der vorgerichtlichen Abmahnung und Kündigung	1269
	IV. Kündigung und nachfolgender Räumungsrechtsstreit: Anrechnung der Gebühren?	1269
J.	Vertragsgestaltung	1271
K.	Arbeitshilfen	1275
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1275
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1285
	III. Checkliste: Typische Fehler bei Kündigung von Geschäftsraummietverhältnissen	1291
Kapitel 21a Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse		1294
A.	Überblick	1294
B.	Corona-bedingte Geschäftsschließungen als Mangel?	1295
	I. Die Rechtsprechung des BGH, ausgehend von BGH v. 12.01.2022 – XII ZR 8/21	1295
	II. Kritik an BGH v. 12.01.2022 – XII ZR 8/21 und der Folgerechtsprechung	1297
C.	Unmöglichkeit (§§ 326 Abs. 1, 275 Abs. 1 BGB), Verstoß gegen ein Verbotsgesetz	1300
D.	Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	1301
	I. Die Pandemie als sphärenfremde Ursache	1301
	II. Einschränkende hoheitliche Maßnahmen	1303

III.	Unzumutbarkeit der unveränderten Vertragsfortsetzung, Gesetzliche Vermutung, Art. 240 § 7 EGBGB.	1303
1.	Art. 240 § 7 EGBGB.	1303
2.	Existenzbedrohung o. ä. ist nicht erforderlich.	1304
3.	Auswirkungen auf den Betrieb, Einschränkungen durch die Pandemie. .	1304
4.	Unzumutbarkeit des Festhaltens am unveränderten Vertrag.	1305
5.	Mögliche Gegenmaßnahmen des Mieters.	1307
6.	Kompensation von Nachteilen.	1307
7.	Berücksichtigung von Vermieterinteressen.	1311
8.	Auswirkungen einer Umsatzmiete.	1312
IV.	Art und Umfang der Vertragsanpassung.	1313
V.	Besonderheiten der Rechtsfolgen der Vertragsanpassung, Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzug.	1316
VI.	Anspruchsausschluss durch Vertragsabschluss in Kenntnis möglicher hoheitlicher Einschränkungen.	1317
VII.	Checkliste/Prüfungsschema: Corona-bedingte Vertragsanpassung.	1317
E.	Darlegungs- und Beweislast.	1318
F.	Gerichtsverfahren.	1320
G.	Streitwert.	1322
H.	Vertragsgestaltung.	1322
I.	Klauseln zu Katastrophen-Fällen, Force-Majeure-Klausel.	1322
II.	Klauselgestaltung.	1324
I.	Arbeits- und Beratungshilfen.	1325
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH.	1325
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte.	1329
III.	Formulierungsvorschläge für vermieterefreundliche Klauseln.	1348
1.	Umfassende Ausschlussklausel.	1348
2.	Force-Majeure-Klausel.	1348
IV.	Formulierungsvorschlag für eine mieterfreundliche Force-Majeure-Klausel. . . .	1349
V.	Formulierungsvorschlag für eine Force-Majeure-Klausel mit Aushandel-Option.	1349
Kapitel 22 Die Beendigungsgründe außerhalb der Kündigung.		1350
A.	Zeitablauf.	1350
B.	Beendigung des Miet- oder Pachtvertrages durch Verwaltungsakt.	1350
C.	Anfechtung des Miet- oder Pachtvertrages.	1350
I.	Einführung.	1350
II.	Besonderheiten beim Mietvertrag.	1351
1.	Vorrang der §§ 535 ff. BGB?.	1351
2.	Rückwirkende Nichtigkeit des Miet- oder Pachtvertrages?.	1352
III.	Anfechtung wegen arglistiger Täuschung.	1353
IV.	Anfechtung wegen Irrtum nach § 119 Abs. 2 BGB.	1356
V.	Anfechtungsfrist.	1356
VI.	Anfechtungserklärung.	1357
VII.	Rechtsfolgen der wirksamen Anfechtung.	1357
D.	Aufhebungsvertrag.	1357
E.	Tod des Mieters.	1360
F.	Verjährung und Verwirkung.	1361
G.	Gerichtsverfahren.	1361
H.	Streitwert.	1361

I.	Vertragsgestaltung	1361
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1362
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1362
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1362
III.	Checkliste: Mietaufhebungsvertrag	1363

Kapitel 23 Die Selbsthilfe: Versorgungssperre, »kalte Räumung«, verbotene

	Eigenmacht u. ä.	1364
A.	Übersicht: Das Recht zur Selbsthilfe im Miet- und Pachtrecht	1364
B.	Maßnahmen des Vermieters im noch laufenden Mietverhältnis	1365
C.	Maßnahmen des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses	1366
I.	Räumung ohne Titel, Entsorgung von Gegenständen	1366
II.	Beweislast bei Entsorgung zurückgelassener Gegenstände	1368
III.	Versorgungssperre	1368
IV.	Maßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft	1370
D.	Verjährung und Verwirkung	1371
E.	Gerichtsverfahren	1371
F.	Streitwert	1372
G.	Vertragsgestaltung	1373
H.	Arbeits- und Beratungshilfen	1373
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1373
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1374

Kapitel 24 Das beendete Miet- oder Pachtverhältnis: Abwicklung, Rückgabe, Nutzungsentschädigung, Nachmieter, Rückbaupflichten

	Nutzungsentschädigung, Nachmieter, Rückbaupflichten	1376
A.	Fristgerechte Rückgabe des Miet- oder Pachtobjekts	1376
I.	Überblick	1376
II.	Rückgabetermin	1377
III.	Inhalt der Rückgabepflicht	1378
IV.	Rückgabeverpflichteter/-berechtigter	1378
V.	Übergabe- bzw. Abnahmeprotokoll	1379
B.	Verspätete oder nicht vollständige Rückgabe des Mietobjekts, Nutzungsentschädigung	1381
I.	Möglichkeit der stillschweigenden Vertragsverlängerung	1381
II.	Anspruch auf Nutzungsentschädigung, Vorenthaltung	1381
1.	Überblick	1381
2.	Vorenthaltung	1382
3.	Gegen den Willen des Vermieters	1386
4.	Keine Vorenthaltung bei fehlendem Rücknahmewillen durch Ausübung des Vermieterpfandrechts	1388
5.	Höhe und Dauer des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung	1389
6.	Sonstiges	1391
C.	Mögliche Ansprüche bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und Mietausfallschaden	1392
I.	Schadensersatzanspruch aus §§ 280, 241 BGB	1392
II.	Ansprüche des kündigenden Vermieters/Verpächters	1392
1.	Grundsätze	1392
2.	Fälligkeit des Anspruches auf Mietausfallschaden	1394
3.	Herausgabe von Nutzungen an den Vermieter/Verpächter	1394
III.	Ansprüche des kündigenden Mieters	1395
1.	Grundsätze	1395

	2. Wie lange darf der Mieter die Räume noch weaternutzen?	1395
D.	Auszug ohne Kündigung oder anderweitige Vertragsbeendigung	1396
E.	Rückbau- bzw. Beseitigungspflicht des Mieters.	1397
	1. Grundsätze	1397
	2. Umfang des Rückbau- bzw. Beseitigungsanspruches	1398
	3. Entfall der Rückbau- bzw. Beseitigungspflicht	1399
	4. Wegnahmerecht des Mieters	1400
	5. Entschädigungsansprüche des Mieters bei Investitionen, Verlorener Baukostenzuschuss.	1401
	a) Grundsätze	1401
	b) Ansprüche des Mieters/Pächters	1403
	c) Höhe der Bereicherung, Fälligkeit des Anspruchs	1404
F.	Reinigungs- und Schadensbeseitigungspflicht des Mieters	1405
G.	Unvollständige Räumung, Entsorgung von Sachen durch den Vermieter, Nachvertragliche Obhutspflicht	1407
H.	Nachmieter, Ersatzmieter, Mietnachfolger	1408
	I. Überblick	1408
	II. Anspruch des Mieters auf Entlassung aus dem Mietvertrag.	1408
	1. Mietvertrag ohne Nachmieterklausel	1408
	2. Mietvertrag mit Nachmieterklausel	1410
	III. Schadensminderungspflicht	1412
	IV. Vertragsübernahme	1413
I.	Verjährung und Verwirkung	1413
J.	Gerichtsverfahren	1415
K.	Streitwert	1415
L.	Vertragsgestaltung.	1415
M.	Arbeits- und Beratungshilfen	1416
	I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1416
	II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1419
	III. Formulierungsvorschlag zur Nachmieterstellung	1421
	Kapitel 25 Die Veräußerung des Mietobjekts	1422
A.	Kauf bricht nicht Miete, § 566 BGB	1422
B.	Welche Rechte und Pflichten gehen auf den Erwerber/Käufer über?	1428
C.	Sonderprobleme des § 566 BGB	1431
	I. Bürgenhaftung des Veräußerers.	1431
	II. Schriftform, § 550 BGB	1432
	III. Befreiende Zahlung der Miete.	1432
	IV. Wer hat die Nebenkosten abzurechnen?	1433
	V. Übergang von Sicherheitsleistungen (speziell Kautio)	1434
	VI. Übergang von Schadensersatzansprüchen	1437
	VII. Übergang von Versicherungsverträgen	1437
	VIII. Investitionen des Vermieters oder Mieters, Investitionsmiete, Baukostenzuschuss	1438
	IX. Vorausverfügung über die Miete	1438
	X. Kündigung des Mietverhältnisses und Vermieterwechsel.	1439
D.	Vorkaufsrecht	1440
E.	Erlöschen sonstiger Ansprüche durch Veräußerung des Grundstücks.	1441
F.	Verjährung und Verwirkung	1441
G.	Gerichtsverfahren	1442

H.	Streitwert	1422
I.	Vertragsgestaltung.	1442
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1443
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1443
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1447
III.	Checkliste: Eigentumswechsel i.S.d. § 566 BGB.	1447
IV.	Checkliste: Wichtige Prüfungspunkte für den Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrages	1447
V.	Musterschreiben des Erwerbers an Mieter.	1448
Kapitel 26 Die Verjährung und die Verwirkung von Ansprüchen.		1449
A.	Überblick	1449
B.	Verjährung von Vermieteransprüchen, insb. § 548 Abs. 1 BGB – Überblickstabelle . .	1450
C.	Verjährung von Mieteransprüchen, insb. § 548 Abs. 2 BGB – Überblickstabelle. . . .	1454
D.	Rechtsfolgen der Verjährung/Einrede der Verjährung.	1456
I.	Einrede der Verjährung	1456
II.	Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung (§ 215 BGB).	1456
III.	Leistungsrückforderung und Verjährung.	1458
E.	Verjährungstatbestände.	1458
I.	Überblick	1458
II.	Regelmäßige Verjährung gem. §§ 195, 199 BGB	1458
1.	§§ 195, 199 Abs. 1 BGB	1458
2.	§ 199 Abs. 2 bis Abs. 4 BGB.	1460
III.	Kurze Verjährung nach § 548 BGB	1460
1.	Überblick.	1460
2.	Ansprüche des Vermieters	1461
3.	Wann beginnt die Frist für den Vermieter zu laufen (»Rückerhalt«)?	1466
a)	Grundsätze	1466
b)	Verjährungsbeginn/Annahmeverzug ohne Rückerhalt: Schlüsselerückgabe, unterbleibende Reaktion des Vermieters etc.	1467
c)	Kritik.	1470
4.	Ansprüche des Mieters.	1470
5.	Ansprüche Dritter	1470
F.	Hemmung und Neubeginn (Unterbrechung) der Verjährung.	1471
I.	Überblick	1471
II.	Hemmung durch Verhandeln, § 203 BGB	1472
III.	Hemmung durch Klageerhebung, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB	1474
IV.	Hemmung durch Mahnverfahren, § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB.	1476
V.	Hemmung durch selbstständiges Beweisverfahren, § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB .	1480
VI.	Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis, § 212 BGB	1480
G.	Demnächst-Zustellung, § 167 ZPO.	1481
H.	Vereinbarungen über die Verjährung, § 202 BGB, Verjährungsverlängerung, Verjährungsdehnung	1483
I.	Verwirkung.	1484
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1487
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1487
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1492
III.	Checkliste: Prüfung/Beachtung der Verjährung	1494

IV.	Checkliste: Prüfung des Verjährungsbeginns gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB . . .	1495
V.	Checkliste: Prozessuale Maßnahmen zur Verjährungshemmung	1495
Kapitel 27 Das Gerichtsverfahren: Prozessrecht und prozessuale Besonderheiten		1497
A.	Anwendung deutschen Rechts	1497
B.	Gerichtliche Zuständigkeit	1497
I.	Örtliche Zuständigkeit	1497
II.	Sachliche Zuständigkeit	1500
III.	Funktionelle Zuständigkeit	1501
C.	Allgemeines zu bestimmten Klagearten und Anträgen	1502
I.	Zahlungs-/Leistungsklage	1502
II.	Feststellungsklage	1502
III.	Urkundenprozess	1504
1.	Grundsätze und Verfahrensablauf	1504
2.	Formelle Aspekte, Urkundenvorlage	1506
3.	Besondere mietrechtliche Aspekte	1507
IV.	Räumungsklage	1510
1.	Checkliste: Vorbereitung einer Räumungsklage	1510
2.	Sinnvoll: Splitting von Räumungs- und Zahlungsanspruch	1511
3.	Klageantrag und Tenor	1512
4.	Klage auf künftige Räumung	1513
5.	Beschleunigungsgebot, § 272 Abs. 4 ZPO	1514
6.	Sicherungsanordnung	1515
7.	Sicherheitsleistung	1519
8.	Räumungsvergleich	1519
9.	Sonstiges (alphabetisch)	1521
D.	Selbstständiges Beweisverfahren	1524
E.	Darlegungs- und Beweislast: Grundsätze	1524
F.	Einstweiliger Rechtsschutz	1525
G.	Besonderes elektronisches Anwaltspostfach (beA) und Mietprozess	1528
H.	Wichtige Einzelfragen des Zivilprozesses	1529
I.	Beschwer	1530
J.	Arbeits- und Beratungshilfen	1531
I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1531
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1534
III.	Checkliste: Räumungsklage	1534
IV.	Muster für einen Räumungsvergleich	1535
Kapitel 28 Der Streitwert im gewerblichen Miet- und Pachtrecht		1536
A.	Streitwertbestimmung	1536
B.	Räumungsklage	1538
C.	Feststellungsklage	1540
D.	Vergleich	1540
E.	Selbstständiges Beweisverfahren	1541
F.	Sicherungsanordnung	1541
G.	Arbeits- und Beratungshilfen: Schnellüberblick Rechtsprechung	1541

Kapitel 29 Die Vollstreckung: Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, Vollstreckungsschutz	1543
A. Grundsätze der Räumungsvollstreckung, § 885 ZPO	1543
I. Räumungstitel	1543
II. Vollstreckung gegen nicht-titulierte Dritte (Untermieter etc.)	1544
III. Ablauf der Vollstreckung	1545
1. Überblick	1545
2. Die verschiedenen Vollstreckungsmodelle	1547
B. Räumungsverfügung, Anwendung von § 940a ZPO im gewerblichen Mietrecht?	1549
C. Grundsätze der Zwangsversteigerung	1552
I. Grundsätze	1552
II. Auswirkungen auf Mietverhältnisse	1552
III. Schutz des Geschäftsraummieters bzgl. Versteigerung	1555
D. Grundsätze der Zwangsverwaltung	1555
I. Überblick	1555
II. Aufgaben und Befugnisse des Zwangsverwalters	1556
III. Zahlungen des Mieters	1558
IV. Sonderproblem: Abrechnung der Nebenkosten	1559
V. Sonderproblem: Anlage, Abrechnung und Herausgabe der Kaution	1559
VI. Verwaltervergütung	1560
E. Vollstreckungsschutz	1562
I. Schutz gem. § 721 ZPO	1562
II. Schutz gem. § 765a ZPO	1563
1. Überblick	1563
2. Antrag und Frist	1564
3. Materielle Voraussetzungen	1564
III. Schutzantrag gem. § 712 Abs. 1 ZPO	1565
IV. Einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 707 ZPO	1567
F. Vertragsgestaltung	1568
G. Arbeits- und Beratungshilfen	1569
I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1569
II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1574
III. Formulierungsvorschläge	1574
1. Formulierungsvorschlag zur notariellen Unterwerfungsklausel zur Räumungsvollstreckung bei feststehender Mietzeit	1574
2. Formulierungsvorschlag zur notariellen Unterwerfungsklausel zur Räumungsvollstreckung bei unbefristetem Mietvertrag	1575
3. Formulierungsvorschlag zum Antrag auf Verwertung von Pfand- und Räumungsgut nach § 885 Abs. 4 ZPO	1575
Kapitel 30 Die Insolvenz	1576
A. Einführung	1576
B. Beteiligte	1578
I. Insolvenzschuldner (§ 11 InsO)	1578
II. Insolvenzgläubiger (§ 38 InsO)	1578
III. Massegläubiger (§§ 53, 209 InsO)	1578
IV. Gläubigerversammlung (§ 74 InsO)	1578
V. Gläubigerausschuss (§§ 67 ff. InsO)	1579
VI. Insolvenzverwalter (§§ 56 ff. InsO)	1579

	1. Überblick	1579
	2. »Starker«, »halbstarker« und »schwacher« vorläufiger Insolvenzverwalter	1580
C.	Ablauf des Insolvenzverfahrens	1581
	I. Eröffnungsverfahren	1581
	1. Eröffnungsantrag (§ 13 InsO)	1581
	2. Eröffnungsgründe (§§ 16 ff. InsO)	1581
	a) Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO)	1582
	b) Drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO)	1582
	c) Überschuldung (§ 19 InsO)	1583
	3. Sicherungsmaßnahmen (§ 21 InsO)	1583
	4. Entscheidung des Insolvenzgerichtes	1583
	a) Überblick	1583
	b) Abweisung des Eröffnungsantrags (§ 26 InsO)	1583
	c) Rechtsmittel gegen die Abweisung (§ 34 InsO)	1584
	II. Das eigentliche Insolvenzverfahren	1584
	1. Wirkungen des Eröffnungsbeschlusses	1584
	2. Freigabe aus dem Insolvenzbeschlagnahme	1585
	3. Forderungsanmeldung	1586
	4. Berichtstermin	1586
	5. Verwertung des Vermögens	1586
	6. Verteilung der Insolvenzmasse	1587
	7. Insolvenzplanverfahren	1587
	8. Abschluss des Verfahrens	1589
	III. Besonderheiten der Verbraucherinsolvenz/vereinfachtes Insolvenzverfahren	1589
	1. Außergerichtlicher Einigungsversuch	1589
	2. Schuldenbereinigungsverfahren	1589
	3. Durchführung des vereinfachten Verfahrens	1590
	IV. Restschuldbefreiung (§§ 287 ff. InsO)	1590
D.	Vermieterinsolvenz	1591
E.	Mieterinsolvenz	1592
	I. Eröffnungsverfahren	1592
	1. Kein außerordentliches Kündigungsrecht für den Vermieter	1592
	2. Kündigungssperre für Zahlungsrückstände vor Insolvenzantrag	1593
	II. Eröffnetes Verfahren	1594
	1. Insolvenzforderungen und Masseverbindlichkeiten	1594
	2. Rücktritt vom Vertrag und Sonderkündigungsrecht	1597
	3. Anfechtung von Schuldnerhandlungen	1598
	4. Räumungsanspruch des Vermieters in der Insolvenz	1600
F.	Vermieterpfandrecht in der Insolvenz	1601
G.	Sonderfälle: An die Gesellschaft vermietender Gesellschafter, Gesellschafterdarlehen, wirtschaftliche Identität	1602
H.	Zwangsvollstreckung in der Insolvenz	1603
	I. Vollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	1603
	II. Vollstreckungsmaßnahmen im eigentlichen Insolvenzverfahren	1603
	III. Vollstreckungsmaßnahmen nach Beendigung des Insolvenzverfahrens	1604
I.	Insolvenzverschleppung	1604
J.	Prozessuale Auswirkungen der Insolvenz	1605
K.	Streitwert	1606
L.	Vertragsgestaltung	1607
M.	Arbeits- und Beratungshilfen	1607

I.	Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1607
II.	Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1615
III.	Formulierungsvorschlag zur Umstellung des Klageantrags auf den gem. § 80 Abs. 1 InsO prozessführungsbefugten Insolvenzverwalter	1616
IV.	Tabelle zu wichtigen Fristen	1617
Kapitel 31 Die Schnittstellen von Öffentlichem Recht und gewerblichem		
	Miet-/Pachtrecht.	1618
A.	Überblick	1618
B.	Grundsätzliches zum Öffentlichem Baurecht.	1619
I.	Bauordnungsrecht.	1620
II.	Bauplanungsrecht/Baunutzungsverordnung	1620
III.	Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO, Grundsätzliches zu Nutzungsänderungen	1621
IV.	Einkaufszentren, Discounter.	1622
C.	Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse der Beteiligten untereinander.	1622
I.	Rechtsverhältnis Bauherr/Vermieter → Behörde.	1622
II.	Rechtsverhältnis Bauherr/Vermieter → Nachbar.	1623
III.	Rechtsverhältnis Nachbar → Behörde.	1623
D.	Standardfall: Nutzungsänderung	1625
I.	Grundsätze	1625
II.	Zulässigkeit der Nutzungsänderung	1627
III.	Beispiele für Nutzungsänderungen	1628
IV.	Nutzungsänderung durch neuen Bebauungsplan	1630
V.	Miet- und pachtrechtliche Aspekte	1630
E.	Vorgehen der Behörde bei Verstößen gegen öffentliches Recht.	1631
I.	Grundsätze	1631
II.	Adressat eines Nutzungsverbotes.	1632
III.	Sofortige Vollziehbarkeit.	1633
IV.	Duldung durch die Behörde	1634
V.	Beispielstext eines Nutzungsverbotes gegenüber einem Mieter	1634
F.	Beendigung von Miet- und Pachtverträgen durch Verwaltungsakt	1636
G.	Objekte in Sanierungsgebieten: Genehmigung von Mietverträgen	1637
H.	Haftung des Grundstückseigentümers für Abfallgebühren des Mieters.	1637
I.	Zweckentfremdungsverbot	1638
I.	Rechtsgrundlagen	1638
II.	Zweckentfremdung.	1639
III.	Checkliste: Wann unterfallen Räume dem Verbot?	1640
IV.	Mischnutzung/Mischraummietverhältnis	1642
V.	Erlaubniserteilung.	1642
1.	Voraussetzungen	1642
2.	Schaffung von Ersatzwohnraum, Checkliste	1643
VI.	Folgen eines Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot	1644
J.	Rechtsnatur und Rechtsfolgen behördlicher Beanstandungen oder Gebrauchsbeschränkungen im gewerblichen Miet- oder Pachtverhältnis	1644
K.	Arbeitshilfen.	1645
I.	Schnellüberblick Rechtsprechung zur typischen öffentlich-rechtlichen Problematik »Discounter«.	1645

II.	Schnellüberblick Rechtsprechung zur typischen öffentlich-rechtlichen Problematik »Mobilfunkanlagen«	1650
III.	Schnellüberblick Rechtsprechung zur typischen öffentlich-rechtlichen Problematik »Spielhallen/Wettbüros«	1652
Kapitel 32 Besonderheiten bei speziellen Miet- und Pachtobjekten		1654
A.	Apotheken	1655
I.	Gesetzliche Grundlagen	1655
II.	Grds. Verbot der Apothekenpacht.	1655
III.	Voraussetzungen eines wirksamen Mietvertrages nach dem ApoG	1656
1.	Vertragspartner	1656
2.	Mietzweck	1656
3.	Mietobjekt.	1656
4.	Miethöhe.	1657
IV.	Rechtsfolgen von Verstößen	1657
V.	Sonstiges	1657
B.	Heilberufler (Arzt- und Zahnarztpraxen etc.)	1658
I.	Problematik	1658
II.	Eignung der Mieträume	1658
III.	Bauliche Veränderungen/Umbauten	1658
IV.	Hinweisschilder	1658
V.	Mietzweck.	1659
VI.	Umsatzsteuer	1659
VII.	Vermieterpfandrecht	1659
VIII.	Untervermietung/Praxiserweiterung	1659
IX.	Sondermüll.	1659
X.	Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter	1660
XI.	Sonderkündigungsrecht bei Berufsunfähigkeit, längerer Arbeitsunfähigkeit etc.	1660
XII.	Formulierungsvorschlag zum Konkurrenzschutz.	1661
XIII.	Auflösende Bedingungen	1661
C.	Einkaufszentren, Shopping-Center.	1661
I.	Einführung	1661
II.	Branchenmix	1662
III.	Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen über einzelne Flächen.	1662
1.	Aufklärungs- und Informationspflichten bzgl. Vollvermietung u. ä.	1662
2.	Vertragsschluss unter Abwesenden, Bindungsfrist	1662
IV.	Wichtige Aspekte der Vertragsgestaltung.	1663
1.	Aufbau.	1663
2.	Mietfläche, Veredelter Rohbau.	1663
3.	Vertragsdauer.	1663
4.	Miethöhe, Beginn der Zahlungspflicht	1663
5.	Betriebskosten	1664
6.	Instandhaltung und Instandsetzung.	1664
7.	Betriebspflicht	1664
8.	Konkurrenzschutz	1666
9.	Sortiments- und Markenbindungen	1666
V.	Center-Management.	1667
VI.	Werbegemeinschaften	1667

VII.	Besonderheiten im Gewährleistungsrecht	1671
1.	Verzögerte Eröffnung und Leerstand im Einkaufszentrum.	1671
2.	Umbauarbeiten	1672
VIII.	Sonstiges	1672
IX.	Checkliste: Vertragsverhandlungen Shopping-Center	1672
D.	Factory-Outlet-Center	1672
I.	Überblick	1672
II.	Begriffsdefinition	1673
III.	Größen- und Sortimentsstruktur	1673
IV.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von FOC-Vorhaben	1674
V.	Mietvertragliche Radiusklauseln	1674
E.	Gaststätten, Gastronomie	1674
F.	Hotels, Pensionen, Beherbergungsimmobilien	1677
I.	Überblick	1677
II.	Vertragsform	1677
III.	Besonderheiten beim Vertragsinhalt	1677
IV.	Checkliste: Vermietung bzw. Verpachtung von Hotels	1678
G.	Kfz-Schilderträger	1679
H.	Logistikimmobilien	1680
I.	Überblick	1680
II.	Praxistipps Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung.	1681
I.	Messeflächen und Messestände	1682
I.	Überblick	1682
II.	Rechtsnatur des Vertrages	1682
III.	Kein Abschlusszwang des Messebetreibers, Vertragsabschluss	1682
IV.	Gewährleistungsrechte des Ausstellers	1683
V.	Kündigung und Fernbleiben des Ausstellers	1683
J.	Mobilfunkanlagen	1684
K.	Tankstellen	1686
L.	Double- und Triple-Net-Vertrag	1688
M.	Waschstraßen	1688
Kapitel 33 Schnittstellen des WEG-Rechts mit der Geschäftsraummiete		1689
A.	Begriffsbestimmung und Begründung	1689
B.	Nutzungsänderungen	1690
I.	Überblick	1690
II.	Zweckbestimmung	1691
III.	Ansprüche der anderen Eigentümer	1696
IV.	Typische Streitfälle	1698
1.	Bezeichnung als »Laden«, Nutzung bspw. als Gaststätte	1698
2.	Betreuung oder Pflege Dritter	1700
3.	Prostitution in Eigentumswohnungen	1700
4.	Sonstige Praxisfälle (Überblick-Tabelle)	1701
C.	Gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer	1702
D.	Gerichtsverfahren	1703
E.	Streitwert	1704

Kapitel 34 Die Verwaltung gewerblicher Miet- und Pachtimmobilien	1705
A. Der Verwalter als Gebäude- und Datenmanager	1705
B. Der Verwaltervertrag	1707
I. Überblick	1707
II. Mindestinhalt und Grundleistungen	1708
III. Zusatzleistungen	1709
IV. Die Verwaltungsvollmacht	1709
C. Der Verwalter als Makler	1710
D. Rechtsberatung durch den Verwalter	1710
E. Prozessführungsbefugnis des Immobilienverwalters	1711
F. Pflichten und Haftung des Immobilienverwalters	1712
I. Überblick	1712
II. Einzelfälle	1713
1. Haftung gegenüber dem Eigentümer/Vermieter	1713
2. Verwalter als Auftraggeber in eigenem Namen und Kostenschuldner	1715
III. Haftungsbegrenzungen im Verwaltervertrag	1716
IV. Vermögensschadenshaftpflichtversicherung	1716
G. Arbeitshilfen	1717
I. Schnellüberblick Grundsatz-Rechtsprechung des BGH	1717
II. Schnellüberblick aktuelle Rechtsprechung der Instanzgerichte	1718
III. Formulierungsvorschlag zur Verwaltungsvollmacht	1718
IV. Checkliste: Übergabe von Unterlagen bei Verwaltungsbeginn	1719
V. Checkliste: Technische Gebäudeinspektion	1720
 Kapitel 35 Anwaltliche Beratung und Vertretung – Besonderheiten der Geschäftsraummiete	 1722
A. Bearbeitung eines Vertragsmandats – Grundlagen	1722
B. Das Honorar des Rechtsanwalts – Überblick	1722
C. Spezialfragen zum Anwaltshonorar bei der Geschäftsraummiete	1723
I. Zahlungs- und Feststellungsantrag in einer Klage	1723
II. Kostenerstattungsansprüche gegenüber dem Gegner	1723
III. Gegenstandswert für den Entwurf oder die Überprüfung eines Miet- oder Pachtvertrages	1727
IV. Vertretung von BGB-Gesellschaften	1728
D. Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht	1729
I. Wie wird man Fachanwalt?	1729
II. Praxistipps für das Fachanwalts-Verfahren	1729
E. Spezielle Pflichten und Haftung des Anwalts im Mietrecht	1731
I. Grundsätze	1731
II. Beispielfälle	1732
 Kapitel 36 Praxistipps zur vertraglichen Sicherung von Mietforderungen, Vertragsgestaltung, Durchsetzung von Mietforderungen	 1734
A. Vertragliche Sicherung von Mietforderungen	1734
B. Checkliste: Vor Abschluss des Mietvertrages	1734
C. Checkliste: Abschluss des Mietvertrages/Vertragsgestaltung	1735
D. Checklisten Vertragsgestaltung	1735
I. Checkliste: Vorfragen	1735
II. Checkliste: Mietobjekt	1735
III. Checkliste: Miete	1736

IV.	Checkliste: Vertragsdurchführung/-abwicklung	1736
V.	Checkliste: Absicherung des Vermieters	1736
VI.	Checkliste: Sonstiges.	1737
E.	Durchsetzung von Mietforderungen.	1737
Kapitel 37 Due Diligence-Checkliste Gewerberaummiete		1739
Teil 2 Vertrags- und Prozessformulare.		1741
Kapitel 38 Mietverträge		1743
A.	Mietvorvertrag	1743
B.	Mietvertrag für ein Einzelhandelsgeschäft/Ladenlokal/Büroräume	1743
C.	Mietvertrag für eine Arzt-/Zahnarztpraxis	1758
D.	Mietvertrag über eine Waschstraße.	1772
E.	Mietvertrag über eine Werbefläche.	1781
F.	Mietaufhebungsvertrag.	1783
Kapitel 39 Mietverwalter-Vertrag		1785
Kapitel 40 Musterschreiben		1790
A.	Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach Wertsicherungsklausel wegen Indexveränderung.	1790
B.	Abmahnung durch den Vermieter-Anwalt wegen vertragswidrigen Verhaltens des Mieters.	1791
C.	Mängelanzeige, Beseitigungsaufforderung, Ankündigung der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten bei nicht fristgerechter Mängelbeseitigung des Mieters.	1791
D.	Aufforderung durch den Mieter an den Vermieter zur Vorschussleistung wegen Mängeln	1792
Kapitel 41 Musterklagen des Vermieters/Verpächters.		1793
A.	Klage auf Mietzahlung im Urkundenverfahren.	1793
B.	Stufenklage auf Zahlung offener Umsatzmiete	1794
C.	Klage auf Zahlung der vereinbarten Kautions	1796
D.	Klage auf Räumung von Geschäftsraum und Zahlung von Nutzungsentschädigung .	1797
E.	Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht, auf Schadensersatz und Fest- stellung des Ersatzes künftiger Schäden aus der Verletzung der Betriebspflicht.	1799
F.	Klage auf Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs, Zahlung und Feststellung von Schadensersatz	1802
Kapitel 42 Musterklagen des Mieters/Pächters.		1806
A.	Klage auf Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs.	1806
B.	Klage auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung	1808
C.	Widerspruch gegen einstweilige Verfügung	1810
D.	Schutzschrift bei drohendem Erlass einer einstweiligen Verfügung	1811
Stichwortverzeichnis		1819