

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis	XXXVII

Kapitel 1. Einleitung

A. Geschäftsraummiete	1
I. Vorbemerkung	1
II. Begriff der „Geschäftsraummiete“	2
B. Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen	4
I. Allgemeines	4
1. Einführung in die Abgrenzungsproblematik	4
2. Maßgeblicher Abgrenzungzeitpunkt	4
II. Abgrenzung zu einzelnen Schuldverhältnissen	5
1. Abgrenzung zur Pacht	5
2. Abgrenzung zur Leihe	7
3. Abgrenzung zum Werkvertrag	10
4. Abgrenzung zur Verwahrung	10
5. Abgrenzung zum Leasing	11
C. Mischverträge	11
I. Allgemeines	11
II. Gleichwertige Vertragstypen	12
III. Untergeordnete Vertragstypen	12
D. Abgrenzung Geschäftsraum- und Wohnraummiete	13
I. Abgrenzungsrelevanz	13
II. Abgrenzungskriterien	14
III. Mischmietverhältnisse	16
1. Allgemeines	16
2. Abgrenzungskriterien	18
3. Beweislast	20

Kapitel 2. Vertragsparteien

A. Vorbemerkung	22
B. Vertragsparteien bei Vertragsabschluss	22
I. Einführung	22
II. Natürliche Personen	24
1. Rechtsfähigkeit/Geschäftsfähigkeit	24
2. Stellvertretung	25
3. Betreuung	27
4. Parteien kraft Amtes	27
5. Einzelkaufleute	28
6. Gewerbliche Weitervermietung	28
III. Personenmehrheiten/-handelsgesellschaften	29
1. Ehegatten/Lebensgemeinschaften	30
2. Gesamthandsgemeinschaften	31
3. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten	38
4. Bruchteilsgemeinschaften	39
IV. Juristische Personen	40
C. Wechsel der Vertragsparteien	41
I. Veräußerung der Mietsache	42
1. Übergang von Rechten und Pflichten	44
2. Maßgeblicher Zeitpunkt	46



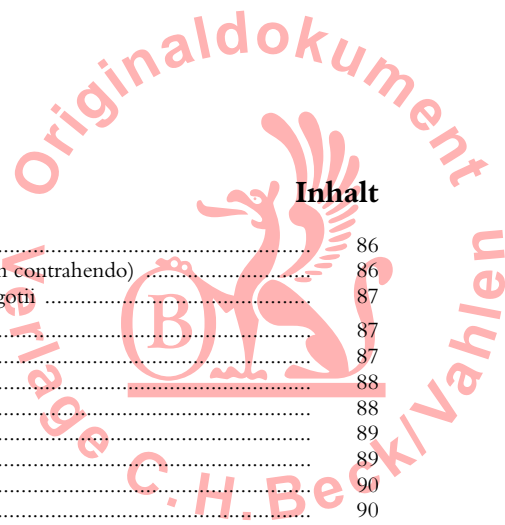
Inhalt

Inhaltsverzeichnis

3. Konsequenzen für die Zahlungen der Miete 46
4. Übertragung von Rechten vor Eigentumsübergang 47
5. Beendigung vor Eigentumsübergang 47
6. Vertragliche Regelungen 47
7. Auswirkungen der Veräußerung der Mietsache im Einzelnen 48
II. Gewerbliche Weitervermietung 54
III. Umwandlung 55
 1. Umwandlungstatbestände nach dem UmwG 55
 2. Umwandlungstatbestände außerhalb des UmwG 56
 3. Umwandlung GbR in OHG/KG 57
 4. Folgen der Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz 58
 5. Rechte der Mietvertragsparteien nach dem Umwandlungsgesetz 59
 6. Regelungsmöglichkeiten bei Vertragsabschluss 61
IV. Gründungsgesellschaften 63
 1. Vor-GmbH 63
 2. OHG i. Gr./Vorverein 64
 3. KG i. Gr. 65
 4. Kommunalen Zweckverband 65
 5. Vorgründungsgesellschaften 65
V. Gesellschafterwechsel 66
 1. Außen-GbR/OHG/KG 66
 2. Partnerschaftsgesellschaften/Sozietäten 68
 3. Juristische Personen 68
VI. Tod einer Partei 68
 1. Gesamtrechtsnachfolge 69
 2. Tod eines Miterben 70
 3. Anteilsübertragung 70
 4. Tod eines Nießbrauchsberechtigten 70
VII. Löschung einer eingetragenen Gesellschaft 71
VIII. Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft 72
 1. Übertragung des Handelsgeschäfts eines Kaufmanns 72
 2. Parteiwechsel durch dreiseitigen Vertrag 74
 3. Keine Rechtsnachfolge: Weiterführung unter altem Namen 75

Kapitel 3. Anbahnungsverhältnisse

A. Vorbemerkung 77
B. Mietvertrag 78
 I. Praktisches Bedürfnis 78
 II. Rechtsnatur 78
 1. Kriterium des Rechtsbindungswillens 79
 2. Beweislage 79
 III. Notwendiger Inhalt 79
 1. Bestimmbarkeit 79
 2. Mindestanforderungen 80
 IV. Form 82
 V. Rechtsfolge 82
 1. Hinwirkungspflicht 82
 2. Schutzpflichten 84
 3. Möglichkeiten zur Lösung vom Mietvorvertrag 84
 4. Abtretung 84
 VI. Prozessuales 84
 1. Klageverfahren 84
 2. Vollstreckung 85
C. Letter of Intent 85
 I. Herkunft und Bedeutung 85
 II. Typologie 86
 1. Verhandlungsprotokoll 86
 2. Bloße Absichtserklärung ohne rechtliche Wirkung 86



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

3. Absichtserklärung mit partieller Wirkung	86
4. Schaffung eines Vertrauenstatbestandes (culpa in contrahendo)	86
5. Verpflichtende Vereinbarung der essentialia negotii	87
D. Vormietrecht	87
I. Rechtsnatur	87
II. Inhalt	88
1. Der Vormietfall	88
2. Mitteilungspflicht	89
3. Ausübung durch Berechtigten	89
4. Verzicht auf Vormietrecht	90
III. Form	90
1. Form der Vereinbarung	90
2. Form der Ausübungserklärung	90
IV. Rechtsfolge der Ausübung	91
1. Doppelvermietung	91
2. Bindung an mietvertragstypische Vereinbarungen	91
3. Fehlende Flächenidentitäten bei Doppelvermietung	92
4. Bindung des Erwerbers an die Vormietvereinbarung	92
5. Personengebundenheit des Vormietrechts	93
E. Anmietrecht	93
I. Rechtsnatur	93
II. Form	94
III. Bindung des Erwerbers an die Anmietvereinbarung	94
F. Anbieterspflichtungen	95
I. Rechtsnatur	95
II. Form	95
III. Bindung des Erwerbers an die Anbietersvereinbarung	95

Kapitel 4. culpa in contrahendo

A. Einführung in die Problemlage	97
B. Rechtsgrundlagen	97
I. Gesetzliche Regelung	97
II. Haftungsgrund	98
III. Abgrenzungsfragen	98
1. Abgrenzung zu mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften	98
2. Abgrenzung zum Deliktsrecht und zur Anfechtung	98
C. Relevante Fallgruppen	99
I. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	99
II. Verletzung von Aufklärungspflichten	100
1. Keine Aufklärungspflicht	100
2. Aufklärungspflicht	101
3. Beantwortung von Fragen	102
III. Abbruch der Vertragsverhandlungen	103
1. Setzen des Vertrauenstatbestands	103
2. Triftiger Grund für den Abbruch der Vertragsverhandlungen	104
D. Anspruchsverpflichteter	105
E. Umfang des Schadensersatzes	106
F. Möglichkeit der Haftungsbeschränkung	107
G. Beweislast	108
H. Verjährung	108
I. Prozessuales	109

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 5. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages

A. Abschluss des Mietvertrages	111
I. Allgemeines	111
II. Antrag und Annahme	112
1. Antrag	112
2. Annahme	114
III. Wesentlicher Inhalt des Mietvertrages	121
IV. Dissens	122
1. Offener Dissens	122
2. Versteckter Dissens	124
3. Schadensersatz bei Dissens	125
4. Beweislast	126
B. Unwirksamkeit des Mietvertrages	126
I. Allgemeines	126
II. Gründe für die Unwirksamkeit des Mietvertrages	127
1. Mangelnde Geschäftsfähigkeit	127
2. Bewusste Willensmängel	128
3. Gesetzliche Verbote	130
4. Sittenwidrigkeit	132
5. Mietwucher	134
6. Anfechtung	134
7. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften	144
III. Teilunwirksamkeit	144
IV. Bestätigung des unwirksamen oder anfechtbaren Mietvertrages	144
C. Auslegung von Mietverträgen	145
I. Allgemeines	145
II. Auslegungsverfahren	146
III. Ergänzende Vertragsauslegung	147
IV. Auslegung von Formularmietverträgen	150

Kapitel 6. Form des Mietvertrages

A. Vorbemerkung	151
B. Gesetzliche Schriftform	152
I. Allgemeines	152
II. Anwendungsbereich des § 550 BGB	153
1. Mietverträge	153
2. Abschluss für längere Zeit als ein Jahr	155
III. Anforderungen an die Schriftform	156
1. Allgemeines	156
2. Schriftliche Mietvertragsurkunde	156
3. Umfang des Schriftformerfordernisses	157
4. Einheitlichkeit der Urkunde	161
5. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages	165
6. Unterzeichnung der Mietvertragsurkunde	170
7. Ersetzung der Schriftform	173
IV. Folgen eines Formmangels	173
1. Abschluss auf unbestimmte Zeit	173
2. Kündigung des Mietvertrages	174
3. Treuwidrigkeit der Berufung auf den Formmangel	175
4. Anspruch auf Herbeiführung der Schriftform	177
V. Heilung eines Formmangels	178
VI. Beweislast	179
C. Elektronische Form	179
D. Vereinbarte Form	182
E. Notarielle Beurkundung	184
I. Allgemeines	184

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

II. Folgen eines Formmangels 187
III. Heilung eines Formmangels 188

Kapitel 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen

A. Bedeutung für die Geschäftsraummiete 189
B. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB 190
I. Sachlicher Anwendungsbereich und Begriff der AGB 191
1. Vertragsbedingungen 191
2. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen 192
3. „Stellen“ der Vertragsbedingungen 195
4. Individualvereinbarungen 197
5. Beweislast 199
II. Persönlicher Anwendungsbereich 201
III. Zeitlicher Anwendungsbereich 203
C. Einbeziehung von AGB in Geschäftsraummietverträge 204
I. Einbeziehungsvereinbarung 204
II. Überraschende Klauseln 207
D. Vorrang von Individualabreden 213
E. Auslegung von Formularmietverträgen und -klauseln 215
F. Unklarheitenregel 217
G. Inhaltskontrolle von AGB 220
I. Allgemeines 220
II. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeiten 221
III. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeiten 221
IV. Generalklausel 222
1. Bedeutung 222
2. Unangemessene Benachteiligung 222
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung 226
4. Vertragszweckgefährdende Einschränkungen wesentlicher Rechte und Pflichten 228
5. Transparenzgebot 229
V. Schranken der Inhaltskontrolle 232
VI. Zusammenstellung und Beurteilung einzelner AGB 234
1. Allgemeiner Hinweis 234
2. Gerichtsstandvereinbarungen 234
3. Kostentragungsklauseln 234
4. Rechtswahlklauseln 235
5. Salvatorische Klauseln 235
6. Schiedsklauseln und Schiedsgutachterklauseln 237
7. Schriftformklauseln 238
8. Vollmachtenklauseln 239
9. Vollständigkeitsklauseln 241
H. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB 241
I. Wirksamkeit und Fortbestand des Mietvertrags 241
II. Gesetzliche Vorschriften und ergänzende Vertragsauslegung 242
III. Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer Klauseln 244
IV. Gesamtnichtigkeit des Mietvertrags 245
V. Schadensersatzpflicht des Verwenders 246
VI. Unterlassungsanspruch 247

Kapitel 8. Störung der Geschäftsgrundlage

A. Allgemeines 249
I. Ausgangslage 249
II. Begriff der Geschäftsgrundlage 250
B. Anwendungsbereich 251

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

C. Verhältnis zu anderen gesetzlichen Vorschriften	252
I. Kündigung von Dauerschuldverhältnissen	252
II. Gewährleistungsrecht	253
1. Mängelhaftung	253
2. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	253
III. Nichteintritt des mit der Leistung bezweckten Erfolgs	253
IV. Auflösung einer Gesellschaft	254
D. Voraussetzung des § 313 BGB	254
I. Überblick	254
II. Unvorhersehbare schwerwiegende Veränderung der Grundlage des Vertrags	254
III. Risikoverteilung	255
IV. Unzumutbarkeit	255
E. Fallgruppen	256
I. Enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters	256
1. Grundsatz: Mieter trägt Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko	256
2. Erkennbarkeit der Vorstellungen des Mieters	256
3. Existenzgefährdung des Mieters	257
4. Einflussnahme des Vermieters auf den Gebrauch der Mietsache	257
5. Vertragliche Risikoübernahme durch den Vermieter	257
6. Umsatzabhängige Miete	258
7. „Gemeinsame“ Erwartungen von Mieter und Vermieter	259
8. Änderung des Geschäftsumfeldes des Mietgegenstandes	259
9. Zusammenfassung und Hinweise für die Vertragsgestaltung	259
II. Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete	260
1. Allgemeines	260
2. Abweichung infolge Marktentwicklung	261
3. Abweichung infolge Inflation	262
III. Störungen bei der Realisierung von Projektentwicklungen	263
F. Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage	265
I. Anpassung des Vertrages	265
II. Auflösung des Vertrages	265
III. Prozessuales	266

Kapitel 9. Vertragsdauer

A. Vertragsdauer	269
I. Zur Terminologie	269
II. Vertragsfreiheit und gesetzliche Grenzen	269
III. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	270
1. Beginn der Vertragsdauer	270
2. Ende der Vertragsdauer	271
3. Langjährige Vertragsdauer	272
B. Änderung der Vertragsdauer	272
I. Allgemeines	272
II. Verlängerungsklauseln	272
III. Optionsklauseln	274
IV. Kündungsverzichts-klauseln	275
V. Abschlussoptionen	276
VI. Einvernehmliche Änderung der Vertragsdauer	276
C. Vertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	277
D. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages (§ 545 BGB)	278
I. Normzweck	278
II. Anwendungsbereich	279
III. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	280
IV. Widerspruch	281
V. Rechtsfolgen der Fortsetzung des Gebrauchs	282
VI. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	282

Kapitel 10. Die Miete

A. Begriffsbestimmungen	284
I. Grundmiete	284
II. Festmiete	284
III. Umsatzmiete	285
IV. Inklusivmiete/Teilinklusivmiete	285
1. Inklusivmiete	285
2. Teilinklusivmiete	285
V. Brutto-/Netto-Kalt-/Warmmiete	285
1. Brutto-Kaltmiete	285
2. Netto-Kaltmiete	286
3. Brutto-Warmmiete	286
4. Netto-Warmmiete	286
VI. Staffelmiete	286
VII. Effektivmiete (Normalmiete)	286
VIII. Investitionsmiete	286
IX. Ortsübliche Vergleichsmiete	287
X. Marktmiete	287
XI. Mietertrag	287
XII. Triple-Net-Miete	287
XIII. Double-Net-Miete	287
XIV. Indexmiete	288
XV. Mietzins	288
B. Vereinbarung der Miethöhe	288
I. Die Gegenleistung des Mieters	288
1. Entgeltlichkeit	288
2. Grenzen der Miethöhe	290
3. Bestimmbarkeit der Miete	292
II. Umsatzmiete	293
1. Zulässigkeit	293
2. Mindestmiete	294
3. Umsatzdefinition	294
4. Abrechnung und Kontrolle	295
III. Miete und Umsatzsteuer	296
1. Steuerbefreiung als Grundsatz	296
2. Option zur Steuerpflicht	296
3. Voraussetzung für die Option	297
4. Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Immobilien	301
C. Änderung der Miethöhe	301
I. Staffelmiete	302
II. Wertsicherungsklauseln	303
1. Gleitklauseln mit automatischer Mietanpassung	303
2. Spannungsklauseln	307
3. Leistungsvorbehalt	307
4. Kostenelementeklauseln	309
5. Umsatzklauseln	310
6. Wertsicherungsklauseln mit Gebietsfremden	310
III. Schiedsgutachten	311
D. Sonderzahlungen des Mieters	312
I. Mietdarlehen	313
1. Begriff und Zulässigkeit	313
2. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	314
3. Eigentumswechsel	314
4. Rückzahlung des Mietdarlehens	314
II. Mietvorauszahlungen	315
1. Begriff und Zulässigkeit	315
2. Auswirkungen auf Mietlaufzeit	315



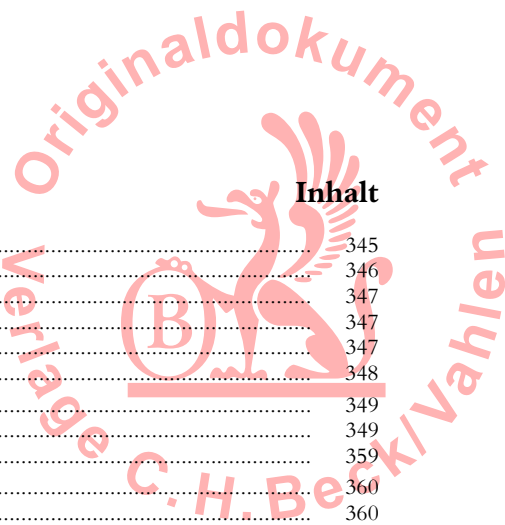
Inhalt

Inhaltsverzeichnis

III. Abstandsvereinbarung/Ablösevereinbarung	316
1. Abstandsvereinbarungen	316
2. Ablösevereinbarungen	316
3. Vertragsabschlussgebühr	317
IV. Untermietzuschlag	317
V. Baukostenzuschüsse	317
1. Verlorener Baukostenzuschuss	318
2. Anrechenbarer Baukostenzuschuss	319
E. Fälligkeit	321
F. Erfüllung	322
I. Erfüllungsort	322
II. Zahlungsweise	323
III. Tilgungsbestimmung	323
G. Aufrechnung und Zurückbehaltung	324
I. Aufrechnung	324
II. Zurückbehaltung	325
H. Verjährung	326
I. Verjährung nach der Schuldrechtsreform	326
1. Begriff der Verjährung	326
2. Verjährung als Einrede	327
3. Verzicht auf die Verjährungseinrede	327
4. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen	327
5. Aufrechnung und Zurückbehaltung mit verjährten Ansprüchen	327
6. Rücktritt	327
7. Dreijährige Verjährungsfrist	328
8. Fristberechnung	328
9. Hemmung	329
10. Neubeginn der Verjährung	330
II. Übergangsvorschriften	330

Kapitel 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten

A. Einleitung	332
B. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	333
I. Nebenkosten	333
II. Betriebskosten	333
1. Definition	333
2. Kosten des Eigentümers	333
3. Kosten des Grundstücks oder seines bestimmungsgemäßen Gebrauchs	333
4. Laufend entstehende Kosten	334
5. Gebot der Wirtschaftlichkeit	334
6. Eigenleistungen des Vermieters	335
III. Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Kosten	335
1. Verwaltungskosten	335
2. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	337
C. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	338
I. Grundsatz	338
II. Mietstruktur	339
1. Inklusivmiete	339
2. Bruttokaltmiete	339
3. Teilinklusivmiete	339
4. Nettomiete	339
III. Vereinbarung der Umlage von Nebenkosten	339
1. Bestimmtheitsgrundsatz	339
2. Regelung im Vertrag	341
3. Unwirksame Abwälzung	343
4. Änderung der vereinbarten Mietstruktur	344



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

5. Neu hinzukommende Nebenkosten	345
6. Umsatzsteuer	346
IV. Vorauszahlung oder Pauschale	347
1. Regelung im Vertrag	347
2. Überhöhte Vorauszahlungen	347
3. Zu niedrige Vorauszahlungen	348
D. Die Nebenkosten im Einzelnen	349
I. Betriebskosten nach der BetrKV	349
II. Sonstige Nebenkosten	359
E. Die Nebenkostenabrechnung	360
I. Inhalt und Form der Nebenkostenabrechnung	360
1. Geordnete Aufstellung der Gesamtkosten	360
2. Angabe des Umlagemaßstabs	362
3. Berechnung der Einzelkosten des Mieters	364
4. Abzug der Vorauszahlungen	364
5. Form der Abrechnung	364
II. Einzelfragen der Abrechnung	364
1. Abrechnungszeitraum	364
2. Abrechnungsfrist	365
3. Unterbleibende Abrechnung	366
4. Prüfungsfrist	367
5. Belegeinsicht	367
6. Fälligkeit und Durchsetzbarkeit eines Nach- bzw. Rückzahlungsanspruchs	369
7. Verjährung	369
8. Verwirkung	370
9. Fehlerhafte Abrechnung	371
10. Ausschluss späterer Einwendungen	372
11. Abrechnung nicht umgelegter Kosten	373
12. Gemischt genutzte Objekte	374
13. Leerstand	374
14. Zurückbehaltung der Kautions bis zur Nebenkostenabrechnung	375
15. Mieterwechsel	375
16. Vermieterwechsel	376
17. Zwangsverwalter	376
18. Insolvenz	377
19. Umsatzsteuer	377
20. Sonderfall: WEG	378
21. Übergangsregelung des Mietrechtsreformgesetzes	378
F. Ausgewählte Fragen der HeizKV	378
I. Anwendungsbereich	378
1. Grundsatz	378
2. Ausnahmen	379
II. Vorrang der HeizKV	379
1. Grundsatz	379
2. Ausnahmen	380
3. Abweichende rechtsgeschäftliche Vereinbarungen	380
4. Anpassung des Vertrags	380
III. Verbrauchserfassung	381
IV. Besonderheiten bei der Abrechnung	381
1. Umlagemaßstab	381
2. Nutzerwechsel und Zwischenablesung	382
3. Kürzungsrecht	383
G. Anpassung der Nebenkostenzahlungen	384
I. Vorauszahlungen	384
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	384
2. Ermäßigung der Vorauszahlungen	384
II. Pauschale	385
III. Inklusivmiete	385

Inhalt

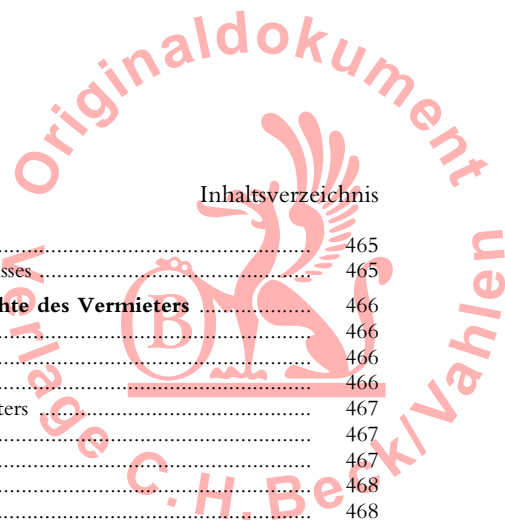
Inhaltsverzeichnis

Kapitel 12. Sicherung des Vermieters	
A. Ausgangslage: Das Sicherungsinteresse des Vermieters	388
B. Der rechtliche Rahmen der Sicherungsabrede	388
I. Das Sicherheiteninstrumentarium	388
1. Sicherung des Vermieters durch Gestaltung des Mietvertrages	388
2. Mögliche Sicherheiten des Vermieters (Überblick)	390
3. Sicherungsabrede als Rechtsgrund für Sicherungsleistung	391
II. Ausgestaltung der Sicherungsabrede	391
1. Treuhandverhältnis	391
2. Art der Sicherheit	392
3. Höhe der Sicherheit	392
4. Zu sichernde Ansprüche	394
5. Fälligkeit der Sicherheitsleistung	395
6. Inanspruchnahme der Sicherheit (Verwertung)	396
7. Auffüllung und Erhöhung der Sicherheitsleistung während der Laufzeit des Mietvertrages	396
8. Verfallklauseln	397
9. Abrechnung und Rückgabe des Sicherungsmittels	397
C. Besonderheiten einzelner Sicherheiten	398
I. Die Barkaution	398
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag und Übergabe	398
2. Die Ausgestaltung der Barkaution	399
II. Das Sparbuch	401
1. Die Begründung der Leistungspflicht im Mietvertrag	401
2. Ausgestaltung der Sicherheit bei Sparbüchern	401
III. Die Bürgschaft	402
1. Schaffung des Rechtsgrundes im Mietvertrag und die Stellung (Übergabe) der Bürgschaftserklärung	402
2. Die Ausgestaltung der Bürgschaft	405
IV. Sonstige Sicherheiten	409
1. Verpfändung von Wertpapierdepots	409
2. Patronatsklärungen	409
3. Garantien	410
4. Schuldbeitritt	413
5. Ergebnisabführungs- und Verlustübernahmeverträge	414
D. Wechsel der Vertragsparteien und Sicherungsmittel	415
I. Veräußerung des Grundstückes (§ 566 BGB)	415
1. Rechte und Pflichten des Erwerbers gegenüber dem Mieter und dem Veräußerer	415
2. Rechte und Pflichten des Veräußerers gegenüber dem Mieter	416
II. Rechtsgeschäftliche Übertragung des Mietvertrages	417
III. Gesetzlicher Übergang des Mietvertrages infolge Verschmelzung	418
E. Gesetzliches Vermieterpfandrecht	419
I. Entstehung des gesetzlichen Vermieterpfandrechts	419
II. Konkurrenzen	420
III. Erlöschen des Vermieterpfandrechts	421
IV. Vertragliche Ergänzungen zum Vermieterpfandrecht	421
Kapitel 13. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	
A. Die Hauptleistungspflicht des Mieters: Zahlung der Miete	424
I. Zahlung der Miete	424
II. Höhe der Miete	424
III. Leistungsart	425
IV. Fälligkeit	425
B. Die Rückgabe der Mietsache	425
I. Allgemeines	425
II. Besitzaufgabe des Mieters	425

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

III. Besitzverschaffung an den Vermieter	426
IV. Beseitigungspflicht des Mieters	426
V. Keine Teilrückgabe	427
VI. Selbstständiger Herausgabeanspruch gegen Nichtmieter	428
C. Der vertragsgemäße Gebrauch	429
I. Die Risikotragung	429
II. Die Beweislastverteilung	430
III. Die Vertragsgestaltung	430
IV. Konkretisierungen des vertragsgemäßen Gebrauchs	431
V. Haftungsausschlüsse und Haftungsbegrenzungen	432
1. Individualvertragliche Vereinbarungen	432
2. Formularvertragliche Vereinbarungen	432
VI. Pflichtenübertragung auf den Mieter	433
1. Verschärfung der Mieterhaftung	433
2. Erweiterte Zurechnung	435
VII. Die gesetzliche Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs: Die Gebrauchstüberlassung an Dritte	435
VIII. Einzelfälle aus der Rechtsprechung	436
1. Zur Art der Nutzung	436
2. Zur Intensität der Nutzung	438
3. Zum Unterlassen der Nutzung	439
IX. Übersicht über die Rechtsfolgen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs	439
D. Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten	440
I. Die Obhutspflichten	440
1. Die allgemeine Obhutspflicht	440
2. Die gesetzliche Obhutspflicht zur Anzeige gemäß § 536 c BGB	442
II. Die Verkehrssicherungspflichten	446
1. Übertragung auf den Mieter	447
2. Maßstab der zu beachtenden Sorgfalt	448
E. Die Betriebspflicht	448
I. Allgemeines	448
II. Die Entstehung der Betriebspflicht	449
III. Die Wirksamkeit von Betriebspflichtvereinbarungen in AGB	450
IV. Wegfall der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage	451
V. Die prozessuale Durchsetzung der Betriebspflicht	452
1. Das Verfahren der einstweiligen Verfügung	453
2. Die Zwangsvollstreckung	453
VI. Übersicht über die Rechtsfolgen der Nichterfüllung der Betriebspflicht	454
F. Die Duldungspflichten des Mieters	454
I. Erhaltungsmaßnahmen	454
II. Modernisierungsmaßnahmen	455
1. Abwägungsgebot	455
2. Pflicht zur Ankündigung	455
3. Abdingbarkeit	455
III. Sonstige Besichtigungsrechte des Vermieters	457
IV. Prozessuales	458
V. Übersicht über die Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Duldungspflicht	458
G. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	459
I. Regelungsgegenstand	459
1. Instandhaltung	459
2. Instandsetzung	459
3. Schönheitsreparaturen	459
II. Übertragung auf den Mieter	460
1. Instandhaltungsarbeiten	460
2. Instandsetzungsarbeiten	461
3. Schönheitsreparaturen	462



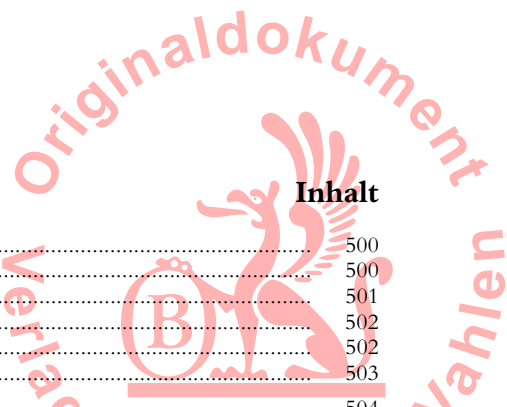
Inhalt

Inhaltsverzeichnis

III. Fälligkeit 465
IV. Anspruchsdurchsetzung während des Mietverhältnisses 465
H. Folgen der Pflichtverletzung: Ansprüche und Rechte des Vermieters 466
 I. Allgemeines 466
 II. Die Unmöglichkeit der Leistung 466
 1. Die Unfähigkeit zur Entrichtung der Miete 466
 2. Schicksal der Gegenleistungspflicht des Vermieters 467
 III. Leistungsverzug 467
 1. Voraussetzungen des Schuldnerverzuges 467
 2. Der Verspätungsschaden 468
 3. Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages 468
 4. Schadensersatz statt der Leistung 469
 5. Entgangener Gewinn 469
 6. Die Vorteilsausgleichung 470
 7. Rücktritt und Kündigung 470
 IV. Der Annahmeverzug 470
 1. Fortbestand des Zahlungsanspruchs des Vermieters 471
 2. Gefährtragung des Mieters 471
 V. Die allgemeine Pflichtverletzung des Mieters 472
 VI. Vertragsstrafe 473

**Kapitel 14. Ansprüche und Rechte des Mieters im Rahmen
der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung**

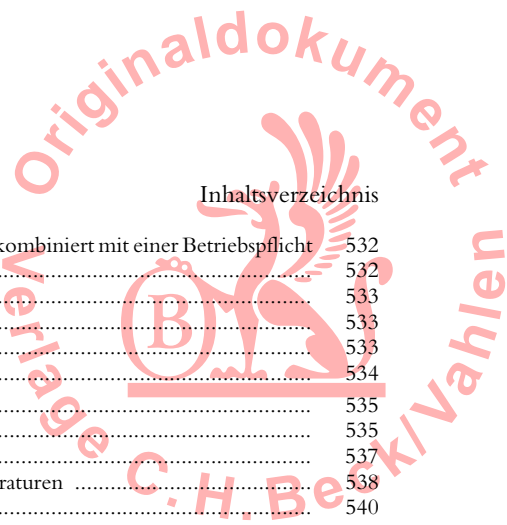
A. Einleitung 477
B. Der Mietzweck 477
 I. Begriff 477
 II. Praktische Bedeutung 478
 III. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache 478
 1. Rechtliche Anforderungen an die Mietsache 479
 2. Tatsächliche Anforderungen an die Mietsache 481
 IV. Die Beschreibung des vertragsgemäßen Gebrauchs 483
 1. Vorbemerkung 483
 2. Die Beschreibung des Mietzwecks 483
 3. Vertragliche Beschränkungen des Mietzwecks im Einzelhandel 485
 V. Der Wechsel/die Erweiterung des vertragsgemäßen Gebrauchs 486
 1. Voraussetzungen 486
 2. Zulässige Änderungen des vertragsgemäßen Gebrauchs 487
 3. Unzulässige Änderungen des Nutzungszwecks 487
 VI. Die Überlassung des vertragsgemäßen Gebrauchs an Dritte 488
 1. Untervermietung 488
 2. Sonstige Gebrauchsüberlassung 489
 VII. Das Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage 489
 1. Das Verwendungsrisiko 489
 2. Störung der Geschäftsgrundlage 490
C. Überlassung (Übergabe) der Mietsache 491
 I. Inhalt der Überlassungspflicht 491
 1. Gesetzliche und vertragliche Grundlagen 491
 2. Die Überlassung der Schlüssel 492
 3. Übergabe und Mietbeginn 493
 4. Räumliche Grenzen der Überlassungspflicht 494
 5. Teilleistungen 496
 II. Der Übergabetermin 496
 1. Die Bedeutung des Übergabetermins 496
 2. Vereinbarung von Haftungsbeschränkungen wegen verspäteter Übergabe 497
 III. Verletzung der Überlassungspflicht und deren Rechtsfolgen 498
 1. Anfängliche Unmöglichkeit 498
 2. Anfängliches Unvermögen 500



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

3. Nachträgliche Unmöglichkeit/Unvermögen	500
4. Verzug	500
5. Erfüllungsverweigerung	501
IV. Übergabezustand	502
1. Vertragsgemäßer Gebrauch	502
2. Bedeutung des Übergabeprotokolls	503
D. Besitz und Bestandsschutz	504
I. Recht auf ungestörten Mietgebrauch	504
1. Einzelpflichten des Vermieters	505
2. Grenzen des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch	506
II. Rechte und Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts zum ungestörten Mietgebrauch	506
1. Erfüllungsanspruch auf Störungsabwehr	507
2. Besitzschutzrechte des Mieters gem. §§ 859 ff. BGB	507
3. Schadenersatz	508
III. Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche des Mieters im Falle der Verletzung des Rechts auf ungestörten Mietgebrauch	508
IV. Sonderproblem: Zulässigkeit der einstweiligen Verfügung bei Doppelvermietung	509
E. Konkurrenzschutz	509
I. Grundlagen	509
1. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts	509
2. Der Kern des Konkurrenzschutzgedankens	510
II. Die Ausgestaltung des Konkurrenzschutzgedankens	512
1. Vertragssimmanenter Konkurrenzschutz	512
2. Keine Konkurrenzschutzverpflichtung aufgrund Duldung	512
3. Konkurrenzschutz bei Vereinbarung eines inhaltsleeren Mietzwecks	513
III. Örtliche und personelle Reichweite des vertragssimmanenten Konkurrenzschutzes	514
1. Örtliche Reichweite	514
2. Personelle Reichweite	516
IV. Konkurrenzschutz im Lichte des Wettbewerbs- und Kartellrechts	517
1. Wettbewerbsrecht	517
2. Kartellrecht	517
V. Konkurrenzschutz im Einzelhandel	518
1. Herleitung des vertragssimmanenten Konkurrenzschutzes	518
2. Haupt- und Nebenartikel	519
3. Fachgeschäft vs Supermarkt/Warenhaus	520
4. Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum und in der Haupteinkaufsstraße	520
5. Einzelfälle	522
VI. Konkurrenzschutz in der Gastronomie	523
VII. Konkurrenzschutz bei medizinischen Berufen	524
1. Grundlagen	524
2. Einzelfälle	525
3. Wettbewerbs- und Standesrecht	525
VIII. Konkurrenzschutz bei juristischen Berufen	526
1. Grundlagen	526
2. Einzelfälle	526
IX. Konkurrenzschutz bei sonstigen Gewerbetreibenden	527
1. Grundlagen	527
2. Einzelfälle	527
X. Vertraglich gestalteter Konkurrenzschutz	528
1. Vorbemerkungen	528
2. Schlichte Konkurrenzschutzklauseln	529
3. Produktbezogene Konkurrenzschutzklauseln	529
4. Branchenbezogene Konkurrenzschutzklauseln	530
5. Unternehmens-/namensbezogene Konkurrenzschutzklauseln	530
6. Konkurrenzschutzklausel zur räumlichen Separierung/Erweiterung	531
XI. Ausschluss des Konkurrenzschutzes	531
1. Schlichter Ausschluss des vertragssimmanenten Konkurrenzschutzes	531



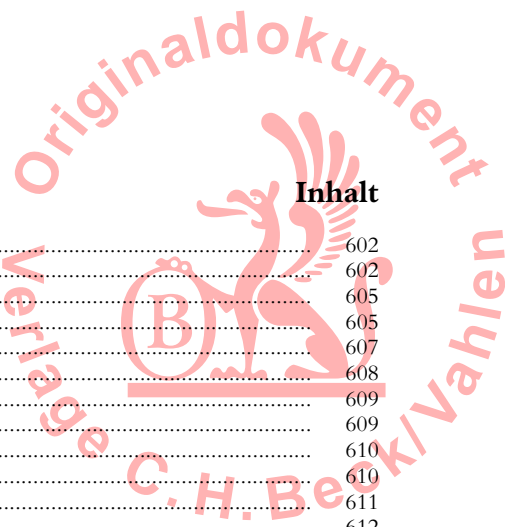
Inhalt

Inhaltsverzeichnis

2. Ausschluss der Konkurrenzschutzverpflichtung kombiniert mit einer Betriebspflicht	532
3. Wettbewerbsverbote	532
XII. Die Durchsetzung des Konkurrenzschutzes	533
1. Durchsetzung von Vermieteransprüchen	533
2. Durchsetzung von Mieteransprüchen	533
3. Mietminderung und Schadenersatz	534
F. Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs	535
I. Umfang und Grenzen der Erhaltungspflicht	535
II. Einzelpflichten im Rahmen der Erhaltungspflicht	537
1. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen	538
2. Versorgungsleistungen	540
3. Verkehrssicherungspflichten	541
III. Rechtsfolgen der Verletzung der Erhaltungspflicht	543
IV. Wegfall der Erhaltungspflicht	543
G. Gewährleistungsansprüche des Mieters	544
I. Verhältnis zu anderen Rechtsbehelfen	544
1. Unmöglichkeit	544
2. Anfechtung	545
3. Geschäftsgrundlage	546
4. Culpa in Contrahendo	546
5. Pflichtverletzungen	547
II. Der Sachmangel der Mietsache	547
1. Überblick/Begriff des Mangels	547
2. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt	549
3. Sachmängel	549
III. Zugesicherte Eigenschaften	566
1. Zusicherung	566
2. Eigenschaften der Mietsache	567
3. Beispiele	568
IV. Rechtsmängel	569
1. Begriff des Rechtsmangels	569
2. Rechte Dritter	570
V. Rechtsfolgen	571
1. Erfüllungsanspruch/Zurückbehaltungsrecht	571
2. Minderung der Miete	572
3. Schadensersatz	576
4. Ersatzvornahme/Aufwendungsersatz	584
5. Kündigung	585
6. Verhältnis der Rechte zueinander	588
VI. Ausschluss der Gewährleistungsrechte	589
1. Gesetzliche Haftungsausschlüsse	589
2. Vertragliche Haftungsausschlüsse	594
VII. Prozessuales	595
1. Gerichtsverfahren	595
2. Beweislast	595

Kapitel 15. Beendigung des Mietverhältnisses

A. Einleitung	597
B. Zeitablauf, auflösende Bedingung	598
I. Beendigung durch Zeitablauf	598
II. Eintritt der auflösenden Bedingung	599
C. Rücktritt	599
I. Gesetzliche Rücktrittsrechte	599
II. Vertragliche Rücktrittsrechte	600
D. Kündigung	601
I. Allgemeine Grundsätze	601
1. Wesen der Kündigung	601



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

2. Form	602
3. Inhalt der Kündigungserklärung	602
4. Teilkündigung	605
5. Zugang	605
6. Kündigung durch Stellvertreter	607
7. Kündigung bei Personenmehrheiten	608
8. „Rücknahme“ der Kündigung	609
9. Umdeutung der Kündigung	609
II. Ordentliche Kündigung	610
1. Gesetzliche Regelung	610
2. Kündigungsfrist	611
3. Schranken des Kündigungsrechts	612
4. Abdingbarkeit	612
III. Sonderkündigungsrechte	614
1. Allgemeines	614
2. Mietverträge über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	614
3. Tod des Mieters (§ 580 BGB)	615
4. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	617
5. Modernisierung und Verbesserung der Mietsache (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB)	620
6. Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB)	621
7. Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 1 ErbBRVO)	621
8. Eintritt der Nacherbfolge (§ 2135 BGB)	621
9. Insolvenz (§ 109 Abs. 1 Satz 1 InsO) und Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG)	622
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung	622
1. Grundlagen	622
2. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	627
3. Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB)	630
4. Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	631
5. Vertragsverletzung des Mieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	635
6. Störung des Hausfriedens (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB)	636
7. Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB)	637
8. Wichtiger Grund (§ 242 BGB)	638
E. Aufhebungsvertrag	639
F. Aufhebung durch Verwaltungsakt	641
 Kapitel 16. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
A. Rückgabe der Mietsache	644
I. Zeitpunkt	645
1. Rückgabedatum	645
2. Vorzeitige Rückgabe	645
II. Ort der Rückgabe	646
III. Besitzeinräumung	646
IV. Umfang der Räumungspflicht	648
1. Gesetzliche Konzeption	648
2. Vertragliche Vereinbarungen	650
V. Teilrückgabe/Teilräumung	651
VI. Verschlechterungen der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch	652
VII. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Mieters	653
VIII. Rückgabeprotokoll/Kaufmännisches Bestätigungsschreiben/Vorbehalt bei der Rückgabe	653
IX. Verbotene Eigenmacht des Vermieters, Einstweilige Verfügung, Abstellen von Strom und Wasser	654
X. Herausgabeansprüche gegenüber Dritten	655
XI. Ansprüche der Arbeitnehmer des scheidenden Mieters (§ 613 a BGB)	655
B. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	655
I. Anspruch auf Nutzungsentschädigung (§ 546 a Abs. 1 BGB)	656
1. Inhalt	656
2. Voraussetzungen	659

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

3. Pflichten der Parteien während der Vorenthaltung der Mietsache	660
4. Fälligkeit	661
5. Verjährung	661
6. Beweislast/Prozessuales	662
II. Sonstige Ansprüche	662
1. Schadensersatzansprüche wegen Vorenthaltung der Mietsache im Sinne des § 546 a Abs. 2 BGB	662
2. Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812, 818 Abs. 1 BGB)	664
3. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff. BGB)	665
4. Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 BGB)	665
C. Schadensersatzpflicht des Mieters wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	666
I. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (§ 281 BGB)	667
1. Fälligkeit	667
2. Fristsetzung	670
3. Leistungsaufforderung	671
4. Entbehrlichkeit der Leistungsaufforderung und Fristsetzung	673
5. Tatsächliches Schadensersatzverlangen	675
II. Umfang des Schadensersatzanspruchs	676
III. Sonderfälle	678
IV. Verjährung	679
V. Grundstücksveräußerung	679
VI. Beweislast/Prozessuales	679
VII. Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	680
D. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	680
I. Vertragliche Ansprüche	681
1. Vertragliche Vereinbarungen	681
2. Selbsthilferecht und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters gem. § 536 a Abs. 2 BGB	681
II. Ersatzanspruch für sonstige Aufwendungen gem. § 539 Abs. 1 BGB	684
III. Ersatzansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) des Vermieters	685
IV. Verwendungsansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gem. §§ 994 ff. BGB	686
V. Vertraglicher Ausschluss von Ersatzansprüchen	687
VI. Verjährung/Verwirkung	688
VII. Beweislast/Prozessuales	688
E. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	689
I. Inhalt des Wegnahmerechts	689
1. Begriff der Einrichtungen	689
2. Wegnahmerecht i. S. d. § 258 Satz 1 BGB	690
3. Wegnahmerecht i. S. d. § 258 Satz 2 BGB	691
4. Verzicht auf das Wegnahmerecht	691
5. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§§ 578 Abs. 2, 552 Abs. 1 BGB)	691
6. Vereitelung des Wegnahmerechts des Mieters durch den Vermieter	694
7. Das Wegnahmerecht im Falle der Grundstücksveräußerung	694
8. Abtretbarkeit	695
9. Verjährung	695
II. Ausschluss des Wegnahmerechts	695
III. Beweislast/Prozessuales	696
F. Rückerstattung von Mietsicherheiten	696
I. Rückerstattung von Barkautionen	696
II. Mietsicherheit durch Bürgschaften	698
G. Schadensersatzansprüche wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages	699
I. Ansprüche des Vermieters	699
II. Ansprüche des Mieters	701
1. Schadensersatz	702
2. Aufwendungsersatz	702

Kapitel 17. Verjährung und Verwirkung

A. Die kurze Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB	703
I. Allgemeines	703
1. Sinn und Zweck	703
2. Anwendungsbereich	704
II. Ansprüche des Vermieters	704
1. Veränderung oder Verschlechterung	704
2. Erfasste Ansprüche – Beispiele	706
3. Nicht vermietete Gegenstände	708
4. Schäden nach Beendigung des Mietvertrages	709
5. Ansprüche Dritter und Ansprüche gegen Dritte	709
6. Nicht erfasste Ansprüche	710
7. Verjährte Ansprüche	711
III. Ansprüche des Mieters	711
1. Aufwendungsersatzansprüche	711
2. Gestattungsansprüche wegen Wegnahme einer Einrichtung	712
3. Nicht erfasste Ansprüche	712
IV. Ansprüche aus abgetretenem Recht	713
V. Beginn der kurzen Verjährung	713
1. Fristbeginn für Vermieteransprüche	713
2. Fristbeginn für Mieteransprüche	717
3. Veräußerung der Mietsache	718
VI. Berechnung der kurzen Verjährungsfrist	719
VII. Ersatzansprüche	719
VIII. Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	719
1. Ansprüche des Vermieters	719
2. Ansprüche des Mieters	721
IX. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	721
1. Allgemeine Grundsätze	721
2. Grenzen der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten	722
B. Längere gesetzliche Verjährungsfristen	723
I. Die dreijährige Regelfrist	723
II. Höchstfristen bei der Regelverjährung	724
1. Ansprüche mit 10-jähriger Verjährungsfrist	724
2. Ansprüche mit 30-jähriger Verjährungsfrist	724
C. Ablauf der Verjährung	725
I. Hemmung der Verjährung	725
II. Neubeginn der Verjährung	727
D. Verwirkung	728
I. Allgemeines	728
II. Beispiele der Verwirkung im Mietrecht	728
E. Prozessuales	730
I. Verjährung	730
II. Verwirkung	731

Kapitel 18. Die Untermiete

A. Ausgangslage	733
B. Erlaubnispflichtige Untervermietung	734
C. Verhältnis Mieter/Untermieter	735
D. Verhältnis Vermieter/Untermieter	736
E. Ausschluss der Untervermietung	737
F. Erlaubnis zur Untervermietung	738
I. Rechtsnatur und Wirkung der Erlaubnis	738
II. Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis	738
III. Antrag auf Erlaubniserteilung	739

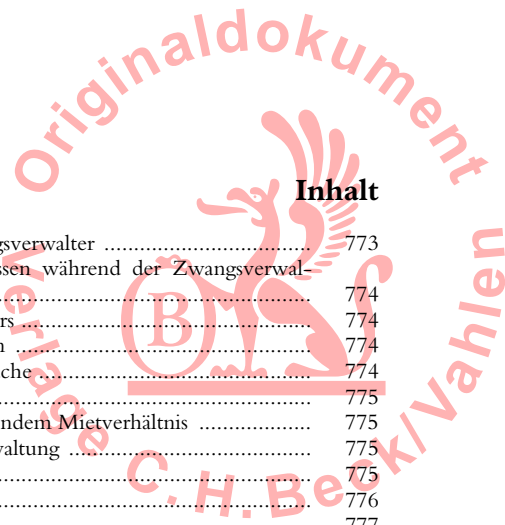
Inhalt

Inhaltsverzeichnis

IV. Form der Erlaubnis	739
V. Adressat der Erlaubnis	740
VI. Inhalt der Erlaubnis	740
1. Erlaubnis nach konkretem Antrag	741
2. Erlaubnis nach generellem Antrag	742
VII. Begründung der Versagung	743
VIII. Widerruf der Erlaubnis	743
IX. Anfechtung der Erlaubnis	744
G. Wichtiger Versagungsgrund	744
H. Kündigung des Mieters	745
I. Haftung für Untermieter	746
J. Herausgabeanspruch gegen Untermieter	746
K. Unerlaubte Untervermietung	749
L. Untermietzuschlagsklauseln	750
M. Gewinnabschöpfungsklauseln	751
N. Preisbindungsklauseln	751
O. Abtretungsklauseln	752

Kapitel 19. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung der Mieträume

A. Zwangsversteigerung vermieteter Geschäftsräume	754
I. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	754
1. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	754
2. Vollstreckungsantrag	754
3. Anordnungsbeschluss	755
II. Rechte und Pflichten des Mieters zwischen Beschlagnahme und Zuschlag	755
1. Allgemeines	755
2. Mietzahlung/Verfügungen über die Miete	755
3. Möglichkeit der Beteiligung	757
4. Das Recht zur Ablösung des die Versteigerung betreibenden Gläubigers	758
5. Anmeldung von Baukostenzuschüssen	760
III. Der Zuschlag	760
IV. Das Sonderkündigungsrecht des Erstehers	761
1. Einschränkung des Sonderkündigungsrechts durch Finanzierungsbeiträge des Mieters	761
2. Einschränkung des Sonderkündigungsrechts aus Treu und Glauben	763
3. Kündigungstermin	763
4. Frist und Form der Kündigung	765
5. Schadensersatzansprüche des Mieters	765
6. Dingliche Sicherung des Mieters	765
V. Besonderheiten bei der Teilungsversteigerung	765
VI. Besonderheiten bei der Versteigerung nach dem WEG	766
B. Zwangsverwaltung vermieteter Geschäftsräume	766
I. Ziel und Anwendungsbereich der Zwangsverwaltung	766
II. Voraussetzungen der Zwangsverwaltung	767
III. Allgemeine Auswirkungen der Zwangsverwaltung	767
1. Übergang der Verwaltungsbefugnis auf den Zwangsverwalter	767
2. Haftung des Zwangsverwalters	768
IV. Bestehende Mietverhältnisse in der Zwangsverwaltung	768
1. Miete	769
2. Nebenkosten	770
3. Instandhaltung und Instandsetzung	771
4. Modernisierung	771
5. Voraussetzung der Miete	771
6. Aufrechnung	772
7. Zurückbehaltungsrecht	772



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

V. Neuabschluss von Mietverträgen durch den Zwangsverwalter	773
VI. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen während der Zwangsverwaltung	774
1. Kündigungsmöglichkeiten des Zwangsverwalters	774
2. Nutzungsentschädigung und Mietausfallschaden	774
3. Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache	774
4. Kautions	775
VII. Die Aufhebung der Zwangsverwaltung bei bestehendem Mietverhältnis	775
1. Voraussetzung der Aufhebung der Zwangsverwaltung	775
2. Mieten	775
3. Voraussetzungen	776
4. Nebenkosten	777
VIII. Das Verhältnis der Zwangsverwaltung zur Insolvenz	777

Kapitel 20. Geschäftsmietverhältnisse in der Insolvenz

A. Allgemeines	780
B. Insolvenz des Mieters	780
I. Insolvenzeröffnungsverfahren	780
1. Allgemeines	780
2. Fortbestand und Beendigungsmöglichkeit laufender Mietverhältnisse nach Stellung des Insolvenzantrags	781
3. Zahlungsansprüche während des Insolvenzeröffnungsverfahrens	783
4. Zurückbehaltungsrecht	789
II. Die Entscheidung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens	790
1. Abweisung mangels Masse	790
2. Eröffnungsbeschluss	790
III. Insolvenzverfahren	790
1. Laufende Mietverhältnisse nach Insolvenzeröffnung	790
2. Beendigung von Mietverhältnissen nach Insolvenzeröffnung	791
3. Sonderfall: Insolvenz eines von mehreren Mietern	793
4. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse	795
5. Das Vermieterpfandrecht	795
C. Insolvenz des Vermieters	796
I. Fortbestand des Mietvertrages	796
II. Besonderheiten des Vollzugs von Mietverhältnissen mit einem insolventen Vermieter	797
1. Vermieterpflichten	797
2. Mieterpflichten	799
III. Abwicklung während des Insolvenzverfahrens endender Mietverhältnisse	801
1. Kautions	801
2. Wegnahmerecht des Mieters	802
3. Mieterpflichten	802
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	802
D. Abwicklung vor Insolvenzeröffnung beendeter Mietverhältnisse	803
I. Insolvenz des Mieters	803
1. Rückgabe der Mietsache/Anspruch auf Nutzungsentschädigung	803
2. Räumung/Rückgabe in ordnungsgemäßem Zustand	804
3. Möglichkeit der Inanspruchnahme der Kautions	805
4. Das Vermieterpfandrecht	805
II. Insolvenz des Vermieters	805
E. Prozessuale Fragen in Zusammenhang mit der Insolvenz	805
I. Zwangsvollstreckung aus Titeln, die vor Insolvenzantrag rechtskräftig wurden	805
1. Räumungsanspruch	805
2. Zahlungsansprüche	806
II. Die Auswirkung der Insolvenz einer Vertragspartei auf laufende Prozesse	806
1. Unterbrechung	806
2. Wiederaufnahme	807

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

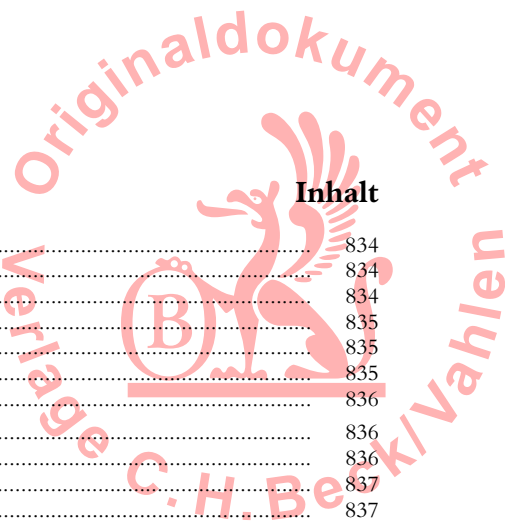
III. Einleitung von Prozessen nach Insolvenzeröffnung	807
1. Insolvenzforderungen	807
2. Masseforderungen	808

Kapitel 21. Dingliche Sicherung des Mieters

A. Ausgangslage	809
B. Rechtsposition des Vermieters	810
I. Kündigungsrecht wegen Formmangels	810
II. Sonderkündigungsrecht in der Zwangsversteigerung	810
III. Sonderkündigungsrecht in der Insolvenz des Vermieters	811
IV. Sonderkündigungsrechte des Grundstückseigentümers und des Nacherben	811
V. Geltungsumfang des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“	811
C. Dingliche Sicherung	811
I. Dauernutzungsrecht, § 31 WEG	812
1. Begriff	812
2. Vorschaltung eines auflösend bedingten Mietvertrages	812
3. Inhalt	813
4. Fazit	814
II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff. BGB	814
1. Begriff	814
2. Zulässiger Inhalt	814
3. Gestaltung der Sicherungsabrede	815
III. Die dingliche Sicherung in der Zwangsversteigerung	818
1. Wirksamkeit im Hinblick auf § 57 a ZVG	818
2. Grundbuchlicher Rang	819
IV. Die dingliche Sicherung in der Vermieterinsolvenz	820
1. Unwirksamkeit der dinglichen Sicherung wegen §§ 119, 111 InsO	820
2. Möglichkeit der Anfechtung	820

Kapitel 22. Versicherungsfragen im Mietrecht

A. Allgemeines	823
B. Gebäude-Versicherung	824
I. Feuer-Versicherung nach den Allgemeinen Feuerversicherungs-Bedingungen	824
1. Brand	825
2. Blitz	825
3. Explosion	826
4. Anprall oder Absturz von Flugkörpern	826
5. Erweiterungen des Versicherungsschutzes	826
II. Leitungswasserversicherung	826
1. Rechtliche Grundlagen	826
2. Versicherte Gefahren	827
III. Sturmversicherung	829
1. Sturm	829
2. Hagelversicherung	830
IV. Extended-Coverage-Versicherung	830
1. Versicherte Gefahren in der EC-Versicherung	830
2. Politische Gefahren	831
3. Fahrzeuganprall	831
4. Sprinklerleckage	831
5. Leitungswasser, Sturm, Hagel	831
6. Überschwemmung	831
7. Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben	832
V. Allgefahren-Versicherung (All-Risk)	832
1. Ausschlusstatbestände	833
2. Kostenpositionen	833
3. Bedingungsmerkmal	833



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

VI. Wohngebäude-Versicherung nach VGB	834
1. Versicherte Gefahren	834
2. Deckungsumfang	834
3. Versicherte Kosten	835
C. Mietverlust	835
I. Mietausfall in VGB-Verträgen	835
II. Mietverlust nach AMB	836
D. Terrorismusversicherung	836
I. Allgemeines	836
II. Extremus	837
III. Lloyd's	837
IV. Betriebskostenumlage	838
E. Entschädigungsleistung	839
I. Allgemeines	839
II. Neuwertversicherung	839
III. Zeitwertversicherung	840
IV. Gemeiner Wert	840
V. Regress des Versicherers beim Mieter	841
F. Obliegenheiten	842
I. Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall	842
II. Obliegenheiten nach Vertragsschluss	843
III. Abweichen von Sicherheitsvorschriften	843
IV. Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall	844
V. Rechtsfolgen einer Obliegenheitsverletzung	844
1. Verletzung von Obliegenheiten vor Eintritt des Versicherungsfalles	844
2. Verletzung von Obliegenheiten nach Eintritt des Versicherungsfalles	845
IV. Zurechnung von Mieterverhalten	845
G. Haftpflichtversicherung	846
I. Allgemeines	846
II. Haus- und Grundeigentümer-Haftpflichtversicherung	847
III. Umwelthaftpflichtversicherung	847
IV. Schadensregulierung	848

Kapitel 23. Spezialimmobilien

A. Einleitung	850
B. Shoppingcenter	851
I. Einführung	851
II. Betriebspflicht	852
1. Grundsätzliches	852
2. Ausdrückliche Vereinbarung einer Betriebspflicht	852
3. Konkludente Vereinbarung einer Betriebspflicht	855
4. Entfallen der Betriebspflicht	857
5. Rechtsfolgen eines Verstoßes des Mieters gegen die Betriebspflicht	858
III. Konkurrenzschutz	858
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	858
2. Vertragliche Vereinbarungen	862
IV. Verteilung der Ertragsrisiken	863
1. Allgemeines	863
2. Minderung der Miete bzw. außerordentliche Kündigung	864
3. Fehlen oder Störung der Geschäftsgrundlage	865
4. Vertragliche Übernahme des Ertragsrisikos	866
5. Verschulden bei Vertragsschluss	867
V. Werbegemeinschaft	868
1. Einleitung	868
2. Wirksamkeit formularvertraglich begründeter Pflichten des Mieters	868
3. Gesellschaftsvertragliche Regelungen der Werbegemeinschaft	870
4. Geschäftsführung der Werbegemeinschaft	871

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

C. Factory Outlet Center	871
I. Einführung	871
II. Öffentlich-rechtliche Fragen	872
1. Mietvertragliche Relevanz	872
2. Bauplanungsrechtliche Einordnung des Factory Outlet Center	872
3. Sondergebietsausweisung durch Bebauungsplan	873
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	873
5. Baugenehmigung nach § 34 BauGB	873
III. Beschränkung des Warensortiments	874
IV. Sonstige Vereinbarungen zur Regelung des Geschäftsbetriebs des Mieters	875
D. Hotels	877
I. Einführung	877
II. Pachtvertrag	878
1. Abgrenzung zum Mietvertrag	878
2. Vertragsgegenstand, Vertragsdauer, Schriftform	879
3. Betriebspflicht	881
4. Gebietschutz, Konkurrenzschutz	881
5. Pacht, Pachtsicherheit	882
6. Instandhaltung, Instandsetzung	883
7. Übergang arbeitsrechtlicher Verpflichtungen nach § 613 a BGB und weitere mögliche Haftungsfallen	884
III. Managementvertrag	885
IV. Franchise- und Kooperationsvertrag	887
E. Flughäfen	888
I. Einführung	888
II. Flughafenspezifische Besonderheiten bei der Flächenüberlassung für Besucher- und Nutzereinrichtungen	889
III. Flächenüberlassung an Fluggesellschaften und Handling Agents	890
IV. Haftung des Vermieters für Schäden des Mieters (Brand des Düsseldorfer Flughafens)	891
F. Grundstücke	893
I. Allgemeines	893
II. Altlasten	894
1. Einführung	894
2. Pflichten des Vermieters und des Mieters nach dem BBodSchG	895
3. Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter	896
4. Kontaminationsbedingte Mangelhaftigkeit eines vermieteten Grundstücks	899
Sachregister	901