

Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht

Herausgegeben von

Thomas Hannemann

Rechtsanwalt in Karlsruhe

Michael Wiegner

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
in Bietigheim-Bissingen

Bearbeitet von:

Bruno Achenbach, Rechtsanwalt in Aachen; *Elke Altner*, Rechtsanwältin in Köln; *Michael Boris Bakarinow*, Rechtsanwalt in Köln; *Jörg Bellinghausen*, Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Belser*, Ass. jur. in Stuttgart; *Hartmut Bister*, Rechtsanwalt in Köln; *Werner Borzutzki-Pasing*, Richter am OLG Köln; *Dr. Marco Flaute*, Rechtsanwalt in Telgte; *Wolfgang Flintrop*, Rechtsanwalt in Köln; *Dr. Richard Gies*, Richter am Landgericht Köln; *Suzanne Gößl*, Rechtsanwältin und Mediatorin in Gauting; *Thomas Hannemann*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Ernst T. Inzinger*, Rechtsanwalt in München; *Frank Katzenberger*, Rechtsanwalt in Bad Wildbad; *Joachim Kleinrahm*, Rechtsanwalt in Köln; *Prof. Dr. Klaus Kniep*, Rechtsanwalt in Heilbronn; *Bernhard Christoph Koch*, Rechtsanwalt in Köln; *Roger Kühn*, Rechtsanwalt in Köln; *Benedikt Lehr*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Marc Leonhard*, LL. M., Rechtsanwalt in Berlin; *Stefan Lück*, Rechtsanwalt in Magdeburg; *Thomas Lutz*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Erich-Wolfgang Moersch*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Karl-Friedrich Moersch*, Rechtsanwalt in Stuttgart; *Dr. Günter Nies*, Rechtsanwalt in Köln; *Dr. Henrik Over*, Rechtsanwalt in Köln; *Gerhardt Purwins*, Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Schneider*, Rechtsanwalt in Ludwigsburg; *Norbert Schönleber*, Rechtsanwalt in Köln; *Manfred Schrewentigges*, Rechtsanwalt in Bergisch-Gladbach; *Martina Seyfarth*, Ass. jur. in Düsseldorf; *Norbert Slomian*, Rechtsanwalt in Heilbronn; *Bernd Vielitz*, Rechtsanwalt in Köln; *Jörg Weißker*, Rechtsanwalt in München; *Michael Wiegner*, Rechtsanwalt in Bietigheim-Bissingen; *Günther Wölfl*, Rechtsanwalt in Böblingen; *Ludwig Zürn*, Rechtsanwalt in Heilbronn

3., überarbeitete und erweiterte Auflage



Verlag C. H. Beck München 2010

Inhaltsverzeichnis

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Einleitung	1
II. Checklisten	2
1. Mandatsannahme	2
2. Vertragsschluss	2
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	5
4. Mietpreisrecht	11
5. Vertragsbeendigung	25
6. Prozessuales	36
7. Mandatsabschluss	39

§ 2 Rechtsschutzversicherung

I. Einleitung	42
II. Anmeldung des Rechtsschutzmandates	42
1. Freie Anwaltswahl, eigenständige Tätigkeit	42
2. Die einschlägigen Rechtsbeziehungen	43
3. Verjährung des Rechtsschutzanspruchs	43
4. Obliegenheit	43
5. Erforderliche Versicherungsdaten	43
6. Anschriften der Versicherungsgesellschaften	44
7. Objektversicherung	44
8. Verschiedene Arten von Rechtsschutzfällen (Versicherungsfällen)	45
9. Wartezeit	46
10. Nachmeldefrist	46
11. Welche Unterlagen sind dem Versicherer vorzulegen?	46
12. Kostentragungspflicht des Versicherers	47
III. Reaktion des Rechtsschutzversicherers	47
1. Rückfragen	47
2. Ablehnungsgründe	47
3. Deckungszusage	49
IV. Mandatsbegleitende Tätigkeit	50
1. Kostenauslösende Maßnahmen	50
2. Keine unnötige Korrespondenz	50
V. Informationen und Unterlagen zur Abrechnung der Gebühren und Kosten ...	50
1. Rahmengebühren	50
2. Streitwertabhängige Gebühren	51
3. Vergleichsgebühr	51
4. Gerichtskosten	51
5. Kostenausgleichsverfahren	52
VI. Checklisten	52

§ 3 Streitwerte und Kosten

I. Allgemeines	53
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis	55
1. Störung und Schädigung von Rechtsgütern	55

Inhaltsverzeichnis

2. Verletzung von Aufklärungs- und Mitteilungspflichten	55
3. Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages	55
III. Streitwerte im Vertragsverhältnis	55
1. Vertragsparteien/Vertragsobjekt	55
2. Leistungsverpflichtung	56
3. Nebenpflichten	60
4. Leistungsstörung	61
5. Vertragsverlängerung	62
IV. Streitwerte bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses	62
1. Kündigung/Räumung	62
2. Einvernehmliche Aufhebung	63
3. Vorzeitige Entlassung	63
4. Tod	63
V. Streitwert nach Beendigung des Vertragsverhältnisses	64
1. Nutzungsausfall	64
2. Schadensersatz	64
3. Kautions	64
VI. Prozessuales	64
1. Klagearten	64
2. Besondere Verfahren	65
VII. Streitwerte in der Zwangsvollstreckung	66
VIII. Streitwerte in der Zwangsversteigerung	66
IX. Kosten	66
1. Entscheidung über die Kostentragungspflicht	66
2. Erstattungsfähigkeit von Kosten/notwendige Kosten	68

§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe

I. Einleitung	70
II. Prozesskostenhilfe	71
1. Hinweispflicht des Rechtsanwalts	71
2. Bearbeitung eines PKH-Antrags	71
3. Das PKH-Bewilligungsverfahren	80
4. Beiordnungsverfahren	84
5. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	85
III. Beratungshilfe	87
1. Erstkontakt im Beratungshilfe-Mandat	88
2. Entziehung der Beratungshilfe	92
3. Rechtsbehelfe	92
4. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	92

§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht

I. Allgemeines	95
II. Vertragsabschluss und -inhalt	96
1. Schriftform	96
2. Mehrheit von Vertragsparteien	96
3. Mietflächenangabe	96
4. Schönheitsreparaturen	96
5. Kleinreparaturen	99
6. Mietstruktur	99
7. Betriebskostenumlagevereinbarung/Hausordnung	99
8. Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	100
9. Zeitmietvertrag/Bedingter Mietvertrag	100
III. Durchführung des Mietvertrages	100
1. Gewährleistung	100
2. Untervermietung	101

3. Besichtigung der Mietsache	102
4. Energetische Modernisierung	102
IV. Mietpreisrecht	102
1. Verrechnung von Teilzahlungen	102
2. Konkludente Betriebskostenumlagevereinbarung?	103
3. Betriebskostenabrechnung	103
4. Mieterhöhung	104
V. Vertragsbeendigung	105
1. Personenmehrheit	105
2. Stellvertretung	105
3. Ordentliche Kündigung	106
4. Außerordentliche unbefristete (fristlose) Kündigung	107
5. Stillschweigende Vertragsverlängerung	107
VI. Verjährung nach § 548 BGB	108
1. Anwendungsbereich	108
2. Fristbeginn	108
3. Mietsicherheiten	109
4. Verjährungshemmung durch Mahnbescheid	109
VII. Mietprozess und Zwangsvollstreckung	109
1. Obligatorische Streitschlichtung	109
2. Beklagte im Räumungsprozess	109
3. Sofortiges Anerkenntnis	109
4. (Teil-)Erledigung vor Rechtshängigkeit	110
5. Klage auf künftige Leistung	110
6. Berufung gegen Urteile des AG an das OLG	110
7. Räumungsschutzantrag	110
8. Abwendung der vorläufigen Vollstreckbarkeit	110
9. Vollstreckungsschutzantrag	111

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6 Vertragsanbahnung beim Wohnraummietverhältnis

I. Einleitung	112
II. Begriff	113
III. Abgrenzung zu anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen	114
1. Pacht, §§ 581 ff. BGB	114
2. Leihe, §§ 598 ff. BGB	115
3. Dingliches Wohnrecht, § 1093 BGB	115
4. Unterbringung Obdachloser	116
5. Verwahrungsvertrag, §§ 688–700 BGB	117
6. Leasingvertrag	117
IV. Abgrenzung zu Gewerberaummietverhältnis	117
V. Mischmietverhältnis	118

§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten

I. Allgemeines	122
II. Anmietrecht	123
1. Allgemeines	123
2. Praktische Bedeutung	124
3. Vertragsgestaltung und Muster	125
III. Vormietrecht	125
1. Allgemeines	125
2. Begründung des Vormietrechts	128
3. Ausübung des Vormietrechts	128
4. Vertragsgestaltung	131

Inhaltsverzeichnis

IV. Mietvorvertrag	131
1. Allgemeines	131
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	133
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	134
4. Vertragsgestaltung und Muster	138
V. Option	139
1. Allgemeines	139
2. Begründung des Optionsrechts	141
3. Ausübung des Optionsrechts	141
4. Vertragsgestaltung	141
VI. Culpa in contrahendo	142
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	142
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	144
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	145

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss

I. Vertragsabschlussfreiheit	149
1. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen	149
2. Vertragsabschlussfreiheit und Diskriminierung	152
3. Angebot und Annahme	156
4. Notwendiger Vertragsinhalt	159
II. Mängel beim Vertragsschluss	160
1. Dissens	160
2. Willensmängel und ihre Folgen	161
3. Störung der Geschäftsgrundlage	165
4. Relevanz der Energieeinsparverordnung	167
5. Checkliste	168

§ 9 Formfragen	169
----------------------	-----

§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht

I. Einleitung	174
II. Das AGB-Recht	176
1. Überblick	176
2. Geltung der §§ 305–310 BGB	176
3. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung	178
4. Stellen von Vertragsbedingungen	179
5. Einbeziehung in den Mietvertrag	181
6. Überraschende Klauseln	183
7. Vorrang der Individualabrede	185
8. Ergänzende Vertragsauslegung	185
9. Unklarheitenregel	186
10. Inhaltskontrolle	187
11. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	192
12. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	195
13. Schadensersatzpflicht des Verwenders	196
14. Verbandsklageverfahren/Vorabentscheidung des EuGH	196
III. Gestaltungsmöglichkeiten einzelner Wohnraummietvertragsklauseln	197
1. Rechtsgeschäftliche Regelungen	197
2. Vertragspartner	198
3. Mietobjekt	202
4. Mietzeit	206

5. Miete	207
6. Betriebskosten	212
7. Mietsicherheiten	217
8. Änderung der Miete	218
9. Mietgebrauch	220
10. Schönheitsreparaturen	226
11. Gewährleistung	236
12. Pflichten-/Kostenüberbürdungen auf den Mieter	237
13. Freizeichnungen des Vermieters und Haftungsüberbürdungen auf den Mieter	240
14. Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe	244
15. Vertragsbeendigung	244
16. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	246
17. Schlussbestimmungen	247

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 11 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge

I. Mietvertragsparteien	250
1. Grundsätzliches	250
2. Vermieterseite	251
3. Mieterseite	264
4. Personenzusammenschlüsse	275
5. Stellvertretung	276
6. Hausbesetzungen	280
II. Rechtsnachfolge	281
1. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	281
2. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	287
III. Tod einer Vertragspartei	305
1. Grundsätzliches	305
2. Tod des Vermieters	306
3. Tod des Mieters	306
4. Wirkung des Todes einer Vertragspartei auf bereits abgegebene Erklärungen	331

§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Gebrauchsüberlassung durch Aufnahme Dritter in die Wohnung	333
1. Begriffsbestimmung	333
2. Erlaubnis des Vermieters	336
3. Übertragung der Mieterrechte	343
II. Untermiete	344
1. Rechtsverhältnisse Vermieter – Mieter	345
2. Rechtsverhältnisse Mieter – Untermieter	345
3. Rechtsverhältnisse Vermieter – Untermieter	346
III. Haftungsfragen und Kündigungsbefugnisse	347
1. Haftungsfragen	347
2. Kündigungsrechte des Mieters	348
3. Kündigungsrechte des Vermieters	349
IV. Vertragsgestaltung	351

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 13 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	352
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	352
1. Vertraglicher Vorbehalt	352
2. Bauliche Veränderungen	353

§ 14 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache

I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	355
1. Übergabe	355
2. Abnahme	356
3. Überlassung an Dritte	358
4. Problemfälle	358
II. Veräußerung der Mietsache	360
1. Einführung	360
2. Sinn und Zweck	360
3. Anwendungsbereich	361
4. Folgen	364
5. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	366

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 15 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Abgrenzungsfragen	370
II. Gebrauchsrechte des Mieters	371
1. Allgemeines	371
2. Bauliche Veränderungen	372
3. Funk und Fernsehen	374
4. Gartennutzung	374
5. Gemeinschaftsflächen und -räume	376
6. Gebrauchsüberlassung an Dritte	378
7. Gewerbliche Nutzung	378
8. Tierhaltung	378
9. Nutzung von Bad und Balkon	378
10. Musizieren	380
11. Haushaltsgeräte und Möblierung	380
12. Rauchen in der Wohnung	381
III. Gebrauchspflichten des Mieters	381
1. Gebrauchspflicht	381
2. Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter	382
3. Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache ...	382
4. Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	383
5. Obhutspflichten	383
6. Anzeigepflichten	384
7. Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	385
IV. Rechte des Vermieters bei Pflichtverletzungen des Mieters	386
1. Erfüllung	386
2. Schadensersatz	386
3. Kündigung	386
V. Pflichten des Vermieters	386
1. Überlassungspflicht	387
2. Gebrauchsgewährung	387

3. Instandhaltung und Instandsetzung	389
4. Fürsorge-, Aufklärungs- und Treuepflicht	389
5. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten	389
6. Aufwendungsersatz	390
7. Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	391
VI. Rechte des Mieters bei Pflichtverletzungen des Vermieters	391
1. Erfüllung	391
2. Gewährleistung	392
VII. Hausordnung	392
1. Verbindlichkeit	392
2. Inhalt	393
3. Änderungen	395
4. Folgen bei Zuwiderhandlungen	396
VIII. Zutritt und Besichtigung der Wohnung	397
1. Gesetzliche Regelung	397
2. Abweichende Vereinbarungen	401

§ 16 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk

I. Tierhaltung	403
1. Rechtsnatur von Tieren	403
2. Tierhaltung	403
3. Rechtliche Grundlagen	405
4. Vorherige Erlaubnis der Tierhaltung	409
5. Nachträgliche Genehmigung der Tierhaltung	414
6. Tierhaltung während des Mietverhältnisses	415
7. Rechte der anderen Mieter und sonstiger Nachbarn	416
8. Abschaffungsverlangen des Vermieters	417
9. Beendigung des Mietverhältnisses	421
II. Radio und Fernsehen	421
1. Rechtliche Grundlagen	421
2. Das Verhältnis zum Wohnungseigentumsrecht	428
3. Vorherige Erlaubnis zur Neuinstallation	430
4. Nachträgliche Genehmigung der Neuinstallation	438
5. Pflichten des Mieters bei Gebrauch der Installation	440
6. Beseitigungsanspruch des Vermieters	441
7. Beendigung des Mietverhältnisses	444
III. Mobilfunk	444
1. Allgemeine Grundlagen	444
2. Problemstellungen im Wohnungsmietrecht	445
3. Problemstellungen im Wohnungseigentumsrecht	447

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 17 Haftung

I. Mieterhaftung	449
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	450
2. Haftung während des Mietgebrauchs	451
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	460
4. Haftung des Mieters für Dritte	463
II. Vermieterhaftung	463
1. Gebrauchsüberlassung	463
2. Gebrauchsgewährung	466
3. Leistungsstörungen	469
4. Haftungsausschlüsse	474

Inhaltsverzeichnis

§ 18 Gewährleistung

I. Sachmängelhaftung	475
1. Mangel	475
2. Folgen	476
II. Rechtsmängel	480
1. Rechte Dritter	480
2. Folgen	481
III. Gewährleistungsausschlüsse	482
1. Gesetzliche Ausschlüsse	482
2. Vertragliche Ausschlüsse	483
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	484

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten

I. Instandhaltung und Instandsetzung	488
1. Gesetzliche Regelung	488
2. Umfang	490
3. Abwälzung auf Mieter	501
4. Pflichten des Mieters	503
5. Prozessuales	506
II. Schönheitsreparaturen	507
1. Allgemeines	507
2. Begriff	509
3. Hauptpflicht	514
4. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	515
5. Muster	554
III. Kleinreparaturen	555
1. Begriff	555
2. Gesetzliche Regelung	556
3. Übertragung auf Mieter	556
IV. Wartungspflichten	560
1. Allgemeines	560
2. Übertragung auf den Mieter	560

§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten

I. Normzweck/Anwendungsbereich	562
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	564
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	565
1. Materielle und formelle Voraussetzungen	565
2. Rechte des Vermieters auf Grund des zu duldenden Modernisierungsvorhabens	582
IV. Mieterrechte auf Grund einer Modernisierung	582
1. Erstattung von Aufwendungen	583
2. Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung, Minderungsrechte und Schadensersatz	583
3. Sonderkündigung gem. § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	584
V. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	585
VI. Mietermodernisierung	585
1. Anspruch auf Durchführung	585
2. Daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	588
3. Barrierefreiheit	588

VII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes	589
1. Anwendung des neuen Rechts	589
2. Ausnahmen von der Anwendung des neuen Rechts/Fortgeltung des alten Rechts	589
3. Rechtslage bei Fortgeltung des alten Rechts	590
VIII. Abgrenzungsfragen	591
IX. Gesetzliche Regelungen	591
X. Abweichende Vereinbarungen	592
XI. Übergangsregelung/Rechtslage vor Einführung des Mietrechtsreformgesetzes	593

9. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

I. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG	594
1. Räume zum Wohnen	595
2. Nebenleistungen	596
3. Unangemessen hohe Entgelte – Berechnung der höchstzulässigen Miete ..	596
4. Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen	600
5. Fordern, Versprechen lassen, Annehmen	602
II. Darlegungs- und Beweislast	602
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	604
1. Zivilrechtliche Folgen	604
2. Ordnungswidrigkeitsrechtliche Folgen	607
IV. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB i. V.m. § 134 BGB	607
1. Ausbeutung des Mieters	608
2. Auffälliges Missverhältnis	608
V. Rechtsfolgen des Mietwuchers	608

§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete

I. Einleitung	610
II. Staffelmiete im preisfreien Wohnraum	611
1. Voraussetzung einer wirksamen Vereinbarung	611
2. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	613
3. Anderweitige Mieterhöhungen bei Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung	614
4. Kündigungsrecht	614
5. Grenzen der Mieterhöhung außerhalb von §§ 557 ff. BGB	615
6. Unwirksamkeit gemäß § 557a Abs. 4 BGB	616
7. Rechtsfolgen einer unwirksamen Vereinbarung	616
8. Verjährung und Verwirkung	616
III. Staffelmiete im preisgebundenen Wohnraum	617
IV. Indexmiete	618
1. Index	618
2. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung	619
3. Erhöhungsverlangen	621
4. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	622

§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB

I. Grundsätzliches zur Mieterhöhung	624
1. Anwendungsbereich	624
2. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 Abs. 3 BGB	625

Inhaltsverzeichnis

II. Mieterhöhung nach § 558 BGB	626
1. Allgemeines	626
2. Formelle Voraussetzungen	627
3. Materielle Voraussetzungen	631
4. Rechtsfolgen	649
5. Gerichtsverfahren	653
6. Die Gebühren des Anwalts	657
III. Mieterhöhung nach §§ 559, 559 a und 559 b BGB	658
1. Einleitung	658
2. Materielle und formelle Voraussetzungen	660
3. Mieterrechte auf Grund des Mieterhöhungsverlangens	670
4. Abweichende Vereinbarungen/Ausschlüsse	671
5. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes	671

§ 24 Nebenkosten und ihre Abrechnung

I. Begriffsbestimmung	674
II. Gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 3 BGB	675
III. Vertragliche Vereinbarung zur Überwälzung der Betriebskosten auf den Wohnungsmieter, § 556 BGB	675
IV. Bruttomiete	678
V. Nettokaltmiete	678
VI. Pauschalen	678
VII. Umwandlung der Mietstruktur	680
VIII. Vorauszahlungen, § 556 Abs. 2 BGB	683
IX. Einzelne Betriebskostengruppen	687
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, § 2 Ziffer 1 BetrKV	687
2. Die Kosten der Wasserversorgung, § 2 Ziffer 2 BetrKV	688
3. Die Kosten der Entwässerung, § 2 Ziffer 3 BetrKV	690
4. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, § 2 Ziffer 8 BetrKV	691
5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, § 2 Ziffer 7 BetrKV	693
6. Die Kosten der Gartenpflege, § 2 Ziffer 10 BetrKV	695
7. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, § 2 Ziffer 9 BetrKV	697
8. Die Kosten der Beleuchtung, § 2 Ziffer 11 BetrKV	699
9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, § 2 Ziffer 13 BetrKV	699
10. Die Kosten für den Hauswart, § 2 Ziffer 14 BetrKV	701
11. Die Kosten nach § 2 Ziffer 15 BetrKV	703
12. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, § 2 Ziffer 16 BetrKV	705
13. Die Kosten der Schornsteinreinigung, § 2 Ziffer 12 BetrKV	705
14. Sonstige Betriebskosten, § 2 Ziffer 17 BetrKV	706
15. Betriebskostenmehrbelastungsklauseln	707
X. Betriebskostenabrechnung	708
1. Passivlegitimation	708
2. Form der Abrechnung	709
3. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	710
4. Materielle Anforderungen	712
5. Belege und Prüfungsrecht	716
6. Abrechnungsfrist, Abrechnungszeitraum und Ausschlussfristen	720
7. Verjährung und Verwirkung	729
8. Prüfungsfrist und Ausgleich des Saldos	730

9. Leerstände	731
10. Abrechnung nach Wirtschaftseinheit	733
11. Umlageschlüssel	734
12. Kosten bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	740
13. Übergangsvorschriften	741
14. Zwangsvollstreckung	741
15. Streitwert	741
XI. Besonderheiten bei der Heizkostenverordnung	742
1. Geltungsbereich der Heizkostenverordnung	742
2. Heizkosten	744
3. Verbrauchserfassung	746
4. Kostenumlage	748
5. Heizkostenabrechnung	750
6. Einführung von Wärmecontracting	755
7. Mängel und Fehler der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung ...	757

§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau

I. Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	762
1. Inhalt der neuen Förderung	763
2. Höchstzulässige Miete statt Kostenmiete	763
3. Mieterhöhung und Bindungszeit	763
4. Weitere Unterschiede zur bisherigen Förderung	764
5. Neue Landesgesetze auf der Grundlage des Förderalismusreformgesetzes	764
II. Förderung nach dem I. und II. WohnBauG	764
1. Sozialwohnungen	764
2. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum § 87 a–§ 87 b II. WohnBauG	765
3. Steuerbegünstigter Wohnungsbau	765
4. Eigentumswohnung, Eigenheim	765
5. Bauherrenwohnung	766
6. Bundes-, Landes- und Gemeindeeigene Wohnungen	766
7. Sonstige geförderte Wohnungen	766
III. Die Kostenmiete	767
1. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung § 4 II. BV/§ 72 II. WohnBauG und die Schlussabrechnung gemäß § 72 Abs. 2 WohnBauG/§ 8 a Abs. 4 WohnBindG	767
2. Besonderheiten	775
3. Durchschnittsmiete/Einzelmiete	777
4. Einfrierungsgrundsatz und spätere Veränderungen	777
5. Rechte des Mieters bei der Festsetzung der Kostenmiete	779
IV. Die Mieterhöhung	780
1. Vorbemerkung	780
2. Die einzuhaltenden Formalien	780
3. Sonderfälle	786
4. Rechte des Mieters	791
5. Folgen einer unwirksamen Mieterhöhungserklärung	792
V. Einmalige Mieterleistungen	792
1. Vorbemerkung	792
2. Übernahme der Kleinreparaturen und der Schönheitsreparaturen	793
3. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zum Bau der Wohnung	793
4. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zur Modernisierung der Wohnung	793
5. Übernahme von Finanzierungsbeiträgen durch den Nachmieter	793

Inhaltsverzeichnis

6. Kautiön	794
7. Möblierungszuschlag, Übernahme von Arbeiten, Kauf von Gegenständen	794
8. Erstattungsanspruch des Mieters	795
9. Erstattungspflichtiger	795
VI. Betriebskosten	795
1. Umlagefähigkeit	795
2. Aufteilung	796
3. Jahresfrist	799
4. Erhöhung der Vorauszahlung	800
VII. Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel	800
1. Sozialer Wohnungsbau	800
2. Bei Wohnungsfürsorgemitteln	801
3. Sonstige öffentliche Förderung	801
4. Wohnungseigentum	801
VIII. Mieterhöhung zum Ende der öffentlichen Bindung	802
1. Anzuwendende Vorschriften	802
2. Zeitpunkt der Erhöhung	802
3. Kappungsgrenze und Fehlbelegungsabgabe	802
4. Auskunftsanspruch § 558 Abs. 4 BGB	804
5. Vereinbarung einer Staffelmiete	805
IX. Umwandlung in Wohnungseigentum	805
1. Verfahren	805
2. Vorkaufsrecht § 577 BGB (früher in § 2 b WohnBindG geregelt)	806
3. Kündigungsschutz nach § 577 a BGB	806
X. Verstöße gegen die öffentliche Bindung	807
1. Allgemein	807
2. Mietpreisüberhöhung	807
3. Fehlbelegung, § 4 WohnBindG	808
4. Folgen des Verstoßes	809

§ 26 Mietsicherheiten

I. Kautiön	814
1. Muster einer Kautionsvereinbarung	814
2. Verpflichtung zur Kautionszahlung	814
3. Arten der Sicherheitsleistung	815
4. Höhe der Kautiön	818
5. Fälligkeit und Einzelprobleme	819
II. Vermieterpfandrecht	828
1. Pfandrecht	829
2. Pfandgläubiger	829
3. Forderung	829
4. Pfandgegenstand	830
5. Erlöschen	831
6. Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	832

10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

§ 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters

I. Zahlungspflicht	834
1. Allgemeines	834
2. Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters	835
3. Übersicht: Zahlungspflicht bei Auszug	840

II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	840
1. Vertragliche Nachmieterklausel	840
2. Stellung eines Nachmieters nach Treu und Glauben (§ 242 BGB)	841
3. Übersicht: Nachmieterstellung	845
§ 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung	
I. Allgemeine Grundlagen	848
1. Begriff und Arten der Kündigung	848
2. Erklärender	849
3. Erklärungsempfänger	851
4. Inhalt	852
5. Form der Kündigung	856
6. Zugang einschließlich Nachweismöglichkeiten	856
II. Außerordentliche fristlose Kündigung	859
1. Fristlose Kündigung des Mieters	859
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	877
III. Ordentliche befristete Kündigung	903
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	903
2. Ordentlich befristete Kündigung des Vermieters	910
IV. Außerordentliche befristete Kündigung	943
1. Sonderkündigungsrechte des Mieters	943
2. Sonderkündigungsrechte des Vermieters	960
§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	
I. Zeitmietvertrag	963
1. Einführung	963
2. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages	964
3. Zeitmietvertrag	971
4. Alt-Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz	982
5. Vereinbarungen über den Kündigungsausschluss	988
6. Befristung und AGB-Recht	993
7. Zeitmietvertrag und Mieterhöhung	995
8. Weiternutzung durch den Mieter	998
9. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeitmietvertrag	999
II. Vereinbartes Rücktrittsrecht/Auflösende Bedingung (§ 572 BGB)	1003
1. Allgemeines	1003
2. Rücktrittsrecht	1004
3. Auflösende Bedingung	1004
III. Mietaufhebungsvertrag	1005
1. Checkliste: Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages	1005
2. Allgemeines	1005
3. Rechtsanspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages	1007
4. Nachmieterproblem	1009
5. Inhalt eines Mietaufhebungsvertrages	1009
IV. Öffentlich-rechtliche Gründe	1011
§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB	
I. Einleitung	1012
II. Tatbestandliche Voraussetzungen	1012
1. Ablauf der Mietzeit	1012
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	1013
3. Widerspruchserklärung	1013
4. Widerspruchsfrist	1015

III. Rechtsfolgen	1015
IV. Abweichende Vereinbarung	1015
V. Darlegungs- und Beweislast	1016

11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche

I. Fälle des beendeten Mietverhältnisses	1017
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1019
1. Räumung und Herausgabe	1019
2. Folgen bei verspäteter Herausgabe	1022
3. Durchführung von Schönheitsreparaturen	1022
4. Schadensersatz wegen Beschädigung/Verschlechterung oder vertragsge- mäßiger Gebrauch	1022
5. Rückbauverpflichtungen	1024
6. Vermieterpfandrecht	1024
III. Ansprüche des Vermieters gegen einen Untermieter oder Dritte	1024
1. Räumung und Herausgabe	1024
2. Nutzungsentgelt	1025
IV. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter	1025
1. Wegnahme von Einrichtungen	1025
2. Kautionsabrechnung	1026
3. Nutzungsrecht bei verspäteter Herausgabe	1026
4. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1026
5. Aufwendungsersatz	1026
V. Ansprüche des Mieters gegen einen Untermieter	1027
VI. Checklisten zur Abwicklung	1027

§ 32 Verjährung und Verwirkung

I. Verjährung	1029
1. Begriff	1029
2. Miete	1029
3. Rückforderung überzahlter Kostenmiete	1029
4. Auskunftsanspruch: §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 NMV	1030
5. Mietpreisüberhöhung: § 5 WiStG	1030
6. Betriebskostenabrechnung	1031
7. Kaution	1033
8. Sonstige Ansprüche	1034
9. Das Eintreten Dritter in das Mietverhältnis	1043
10. Vereinbarung über Fälligkeit der Ansprüche	1044
11. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung	1044
12. Verhältnis altes zu neuem Verjährungsrecht	1044
13. Fristenberechnung	1044
II. Verwirkung	1045
1. Begriff	1045
2. Miete	1045
3. Rückerstattung preisrechtswidriger Leistungen, § 8 WobindG	1046
4. Rückerstattung wegen Mietpreisüberhöhung	1046
5. Rückgabeanpruch	1047
6. Räumungstitel	1047
7. Kündigungsbefugnis des Vermieters	1047
8. Kündigungsbefugnis des Mieters	1047
9. Mieterhöhung	1048

10. Nebenkosten, § 560 BGB	1048
11. Einzelfälle	1049
III. Übersicht: Verjährungsfristen	1050

12. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 33 Besondere Mietobjekte

I. Die vermietete Eigentumswohnung	1053
1. Konfliktsituation zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht	1053
2. Mietvertragsabschluss trotz Vermietungsbeschränkungen	1054
3. Betriebskostenumlage und -abrechnung	1055
4. Wohnungseigentumsrechtswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten ..	1058
5. Willensbildungen der Eigentümer über bauliche Veränderungen und die Duldungspflicht des Mieters	1062
6. Problem der Versorgungssperre	1064
7. Mängel im Gemeinschaftseigentum	1065
8. Anpassungsklauseln an wohnungseigentumsrechtliche Bindungen	1065
9. Der Umwandlungsfall	1066
II. Die Werkswohnung	1070
1. Die Werkmietwohnung (§ 576 BGB)	1070
2. Werkdienstverhältnis (§ 576 b BGB)	1081
III. Die Genossenschaftswohnung	1084
1. Vorbemerkungen	1084
2. Grundlagen	1085
3. Nutzungsverhältnis	1087
4. Rechte und Pflichten des Mitgliedes	1090
5. Rechte und Pflichten der Genossenschaft	1096
6. Beendigung des Nutzungsverhältnisses	1097
7. Erbgang	1103

§ 34 Zweckentfremdung

I. Die formellen Voraussetzungen	1105
1. Inhalt des Art. 6 MVerbG	1105
2. Begriff des Wohnraums	1106
II. Die materiellen Tatbestände	1107
1. Umwandlung in Geschäftsraum	1107
2. Fremdenbeherbergung	1107
3. Dauerndes Leerstehen lassen	1108
4. Unbewohnbarmachen	1108
5. Abbruch von Wohnraum	1108
III. Erteilung und Versagung der Genehmigung	1109
1. Überwiegende öffentliche Interessen	1109
2. Überwiegende private Interessen	1109
IV. Bedingungen, Befristungen und Auflagen	1110
1. Befristung	1111
2. Bedingungen	1111
3. Auflagen, insbesondere Ausgleichszahlungen	1111
V. Rechtsbehelfe	1111
VI. Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis	1112
1. Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt durch Verwaltungsakt	1112
2. Aufhebung/Kündigung/Anfechtung des Mietvertrages	1112

§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht

I. Anwendungsbereich	1113
II. Wohnungsvermittler	1114
1. Anspruch auf Entgelt	1114
2. Mustertexte	1115
3. Ausschluss des Provisionsanspruches	1116
III. Verflechtung	1117
1. Verwalter	1118
2. Verwaltungsaufgaben	1118
3. WEG-Verwalter	1118
4. Wirtschaftliche Beteiligung	1119
IV. Entgelt und Auslagen	1120
1. Erfolgsunabhängige Provisionen	1120
2. Provisionsteilung	1120
3. Provisionshöhe	1120
4. Monatsmiete	1120
5. Aufwendungen/Auslagen	1120
6. Weitere Dienste	1121
V. Vertragsstrafe	1121
1. Begrenzung	1121
2. Rückzahlung	1121

§ 36 Gewaltschutzgesetz

I. Grundlagen	1122
II. Regelungsinhalte	1123
1. Allgemeine Eingriffsvoraussetzungen	1123
2. Spezielle Eingriffsvoraussetzungen bei § 2 GewSchG	1124
3. Regelungsmöglichkeiten und Regelungszweck des § 2 GewSchG	1125
4. Ausschluss des Anspruchs auf Wohnungszuweisung, § 2 Abs. 3 GewSchG	1126
5. Anspruch auf Nutzungsvergütung, § 2 Abs. 5 GewSchG	1128
6. Einfluss auf bestehende Mietverträge	1128
7. Weitere Auswirkungen der Verabschiedung des GewSchG	1129
III. Zuständigkeit, Verfahren und Vollstreckung	1129
1. Zuständigkeit	1129
2. Verfahren	1130
3. Geschäftswert	1130
4. Vollstreckung	1130
5. Titelverbrauch und Titelherausgabe	1131
6. Strafbarkeit gemäß § 4 GewSchG	1131

§ 37 Versicherungsrechtliche Fragen

I. Versicherungen der Vermieters	1132
1. Wohngebäudeversicherung	1133
2. Gebäudehaftpflichtversicherung	1134
II. Hausratversicherung des Mieters	1135
1. Rechtsgrundlage	1135
2. Versicherte Sachen, § 1 VHB 92 und VHB 2000	1135
3. Versicherte Gefahren, § 3 VHB 92 und VHB 2000	1135
4. Versicherte Kosten, § 2 VHB 92 und VHB 2000	1136
5. Versicherungswert, § 18 VHB 92 und § 12 VHB 2000	1136
6. Nicht versicherte Schäden	1136
7. Klauseln	1136
III. Schutzbereich der Versicherungsverträge	1136

13. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 38 Erkenntnisverfahren

I. Zuständigkeit	1138
1. Örtliche Zuständigkeit	1138
2. Sachliche Zuständigkeit	1138
II. Parteien des Mietprozesses	1139
1. Vertragspartner	1139
2. Dritte	1140
3. Bereits ausgezogene Vertragspartei	1140
III. Klage auf künftige Räumung	1140
IV. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	1141
V. Negative Zwischenfeststellungsklage	1142
VI. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1142
VII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	1143
VIII. Mieterhöhungsverlangen im Prozess	1144
1. Fristen des § 558 b Abs. 2 BGB als Sachurteilsvoraussetzung	1144
2. Formen des nachgeholten Mieterhöhungsbegehrens	1144
3. Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Ziffer 3 BGB	1144
IX. Der Urkundenprozess	1145
X. Einstweilige Verfügung	1146
1. Räumung	1146
2. Besitztzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1146

§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz

I. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen	1148
1. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	1148
2. Wegschaffung eines Haustieres	1148
3. Durchführung von Reinigungsarbeiten im Wechsel mit anderen Mietern	1149
4. Verpflichtung des Vermieters zur ausreichenden Beheizung der Mieträumlichkeiten	1149
5. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden	1149
II. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1149
1. Räumungstitel	1149
2. Durchführung	1149
3. Räumungskostenvorschuss	1152
III. Räumungsschutz	1152
1. Räumungsschutz nach § 721 ZPO	1152
2. Räumungsfrist, § 794 a ZPO	1155
3. Räumungsschutz nach § 765 a ZPO	1155
4. Einstellung der Zwangsvollstreckung	1156
5. Wiedereinweisung	1156
IV. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Wohnraum	1157
1. Einleitung	1157
2. Zwangsversteigerung	1158
3. Zwangsverwaltung	1163
V. Insolvenz im Wohnraummietverhältnis	1172
1. Einleitung	1172
2. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Mieters	1172
3. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Vermieters	1173

Inhaltsverzeichnis

§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung

I. Ausgangslage	1174
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1176
1. Aktuelle Entwicklung	1176
2. Begriff und Arten der außergerichtlichen Konfliktlösung	1177
III. Verhandeln	1178
IV. Schlichtung	1178
1. Obligatorische Schlichtung	1178
2. Freiwillige Schlichtung	1180
V. Mediation	1182
1. Allgemeines	1182
2. Mediation im Mietrecht	1184
VI. Resümee	1187

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Allgemeines	1189
II. Checklisten	1190
1. Mandatsannahme	1190
2. Vertragsschluss	1190
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	1195
4. Mietpreisrecht	1199
5. Vertragsbeendigung	1204
6. Prozessuales	1210
7. Mandatsabschluss	1210

§ 42 Streitwerte und Kosten

I. Einleitung	1212
II. Streitwert im vorvertraglichen Verhältnis, vertraglichen Verhältnis, Beendigung des Vertragsverhältnisses, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, Prozessuales, in der Zwangsvollstreckung, in der der Zwangsversteigerung ...	1212
III. Besondere Streitwerte im Gewerberaummietrecht	1212
1. Klage, mit der ein Geschäftsraummieter gegen seinen Vermieter Unterlassungsanspruch auf Konkurrenzverbot geltend macht	1212
2. Klage auf Erfüllung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Geschäftsraummietverhältnis	1213
IV. Kosten	1214

§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht

I. Allgemeines	1215
II. Form	1216
III. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1217
IV. Flächenberechnung	1217
V. Vertrags- bzw. Nutzungszweck	1217
VI. Umsatzsteuer	1218
VII. Mieterhöhung	1218
VIII. Nebenkosten	1219

IX. Mietsicherheiten	1219
X. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	1220
XI. Wartungspflichten	1220
XII. Betriebspflicht	1221
XIII. Konkurrenzschutz	1221
XIV. Versorgungssperre	1221
XV. Kündigung	1221

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 44 Vertragsanbahnung beim Gewerberaummietverhältnis

I. Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete	1222
1. Zweck der Vermietung	1223
2. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften	1224
3. Öffentlich-rechtliche und andere Nutzungsbeschränkungen	1225
4. Abgrenzung zwischen einzelnen Vertragstypen	1227
II. Die den (Haupt-)Mietvertrag vorbereitenden Verträge über Gewerberaum ...	1235
1. Vorhand/Anmietrecht	1235
2. Mietvorvertrag	1237
3. Vormietrecht	1242
4. Option zur Begründung eines Gewerberaummietvertrags	1248

§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten

I. Allgemeines	1253
II. Anmietrecht	1254
1. Allgemeines	1254
2. Praktische Bedeutung	1255
3. Vertragsgestaltung und Muster	1256
III. Vormietrecht	1256
1. Allgemeines	1256
2. Begründung des Vormietrechts	1258
3. Ausübung des Vormietrechts	1259
4. Vertragsgestaltung	1261
IV. Mietvorvertrag	1262
1. Allgemeines	1262
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	1264
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	1266
4. Vertragsgestaltung und Muster	1270
V. Option	1271
1. Allgemeines	1271
2. Begründung des Optionsrechts	1272
3. Ausübung des Optionsrechts	1272
4. Vertragsgestaltung	1273
VI. Culpa in contrahendo	1273
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	1273
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	1275
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	1276

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss

I. Einführung	1280
II. Vertragsangebot	1280
III. Verhandlungsphase vs. Vertragsabschluss	1281

Inhaltsverzeichnis

IV. Letter of Intent	1281
1. Regelungsbereich	1281
2. Rechtsfolgen	1282
V. Rahmenvertrag	1282
VI. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	1283
1. Persönlicher Geltungsbereich	1283
2. Sachliche und inhaltliche Parameter, Rechtsfolgen	1283
VII. Relevanz der Energieeinsparverordnung	1284
VIII. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz AGG	1284

§ 47 (Schrift-)Formfragen

I. Einleitung	1286
II. Gesetzliche Schriftform	1286
1. Anwendungsbereich	1286
2. Voraussetzungen	1288
3. Besonderheiten bei Änderungen oder Ergänzungen	1296
4. Folgen des Formmangels	1298
III. Gewillkürte Schriftform	1298
1. Voraussetzungen	1298
2. Umfang	1300
3. Folgen von Formverstößen	1300
IV. Textform und elektronische Form	1300
1. Textform	1300
2. Elektronische Form	1301
3. Probleme des Zugangs und des Widerrufs bzw. der Anfechtung	1302
V. Ausschluss und Einschränkungen der Berufung auf Formmängel	1303
VI. Heilungsmöglichkeiten	1304
VII. Beweislast	1305

§ 48 Formularmietverträge und AGB-Recht

I. Einleitung	1308
II. Vertragsparteien	1311
1. Einzelhandelskaufmann	1311
2. oHG, KG	1311
3. Nichtrechtsfähiger Verein	1311
4. Personenmehrheit	1312
5. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts	1312
6. Partnerschaftsgesellschaft	1313
7. GmbH, AG, Genossenschaft	1314
8. (Mit-)Haftung des Abschlussvertreters	1314
9. Zustimmung zum Vermieterwechsel	1314
10. Gewerbliche Zwischenvermietung	1315
11. Eintrittsklausel bei einer vermietenden BGB-Gesellschaft	1315
12. Ersatzmieterklauseln	1315
III. Mietobjekt	1316
1. Zuweisung anderer Räume	1316
2. Änderung der Baupläne	1317
3. Nutzung des Mietobjekts für Werbezwecke	1317
IV. Abnahmepflicht	1318
V. Betriebspflicht	1318
VI. Mietzeit	1319
1. Langfristig formularmäßige Bindung, ggf. auch über sog. Verlängerungs- klauseln	1319
2. Optionsrechte	1319

3. Mietbeginn	1320
4. Haftung des Vermieters für die nicht rechtzeitige Übergabe des Miet- objekts	1321
5. Befristung und vorformulierte Kündigungsregelungen	1322
VII. Miete	1322
1. Höhe	1322
2. Umsatzsteuer	1322
3. Vorauszahlungsklauseln	1323
4. Rechtzeitigkeitsklauseln	1324
5. Abbuchungs- und Lastschriftverfahren	1324
6. Tilgungs-/Verrechnungsbestimmungen	1325
7. Aufrechnungsrechte	1325
8. Zurückbehaltungsrechte	1326
9. Befreiung von der Mietzahlungspflicht	1327
VIII. Änderung der Miete	1327
1. Mieterhöhungsvereinbarung im Einzelfall	1327
2. Staffelmietvereinbarung	1328
3. Mietanpassungsklauseln/Indexmiete	1328
IX. Nebenkosten	1329
1. Umlagevereinbarung	1329
2. Hinweis auf die BetrKV	1329
3. Mehrbelastungsklauseln/Umlage neuer Betriebskosten	1331
4. Änderungsvorbehalte	1331
5. Abrechnung	1332
X. Mahnkosten/Pauschalierte Verzugszinsen/Vorfälligkeitsentschädigung/Ver- tragsstrafe	1332
1. Mahnkosten	1332
2. Pauschalierte Verzugszinsen	1333
3. Vorfälligkeitsentschädigung	1333
4. Vertragsstrafe	1333
XI. Mietsicherheiten	1334
1. Barkaution	1334
2. Mietbürgschaft	1335
3. Sonstige Sicherheiten	1335
XII. Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters	1336
XIII. Nutzungszweck	1337
XIV. Zustandsbeschreibungen	1337
XV. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	1338
XVI. Instandhaltung und Instandsetzung	1338
XVII. Schönheitsreparaturen	1339
XVIII. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	1342
XIX. Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflichten	1343
XX. Versicherungspflicht	1343
XXI. Verkehrssicherungspflichten	1344
XXII. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters	1344
1. Gefährdungshaftung	1345
2. Schadensverursachung durch Dritte	1345
XXIII. Gebrauchsüberlassung an Dritte	1346
1. Anspruch auf Vermieterzustimmung	1346
2. Untermietzuschlag	1347
XXIV. Konkurrenzschutz	1347
XXV. Gewährleistung	1348
1. Minderung	1348
2. Schadensersatz	1349
3. Aufwendungsersatz	1350

Inhaltsverzeichnis

4. Fristlose Kündigung	1350
5. Besonderheiten bei der Rechtsmängelhaftung	1350
XXVI. Beendigung des Mietverhältnisses	1351
1. Formalien	1351
2. Fristgerechte, ordentliche Kündigung	1351
3. Fristlose Kündigung	1352
4. Sonderkündigungsrechte	1353
5. Sonstige Beendigungsgründe	1353
XXVII. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	1354
1. Rückgabe der Mietsache	1354
2. Zurückgelassene Sachen des Mieters	1354
3. Verspätete Rückgabe des Mietobjektes	1355
4. Mieteransprüche	1355
5. Verjährung nach § 548 BGB	1355
6. Betriebsübergang	1356
XXVIII. Rechtsgeschäftliche Regelungen	1356
1. Vollmachtsklauseln	1356
2. Schriftformklauseln	1357
3. Vollständigkeitsklauseln	1357
4. Salvatorische Klauseln	1357
5. Kostentragungsklauseln	1358
6. Rechtswahlklauseln	1358
7. Schiedsklauseln und Schiedsgutachterklauseln	1358
XXIX. Schlussbestimmungen	1359
1. Erfüllungsort	1359
2. Gerichtsstandsvereinbarungen	1359

4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses

§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel

I. Grundsätzliches	1361
II. Mietvertragsparteien	1362
1. Natürliche Personen	1362
2. Personenmehrheiten/Gesellschaften	1363
3. Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB)	1367
4. Juristische Personen	1368
5. Besondere Parteikonstellationen	1369
III. Parteiwechsel	1371
1. Wechsel des Mieters	1371
2. Wechsel des Vermieters	1374

§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Nach dem Vertragszweck gestattete Untervermietung	1377
II. Sonderformen der Gebrauchsüberlassung/personelle und Rechtsformänderungen auf Seiten des Mieters	1378
1. Aufnahme eines Dritten in den Betrieb des Mieters	1378
2. Änderung der Rechtspersönlichkeit des Mieters	1378
3. Wechsel von Gesellschaftern oder Geschäftsführern	1378
4. Veräußerung des Einzelhandelsunternehmens	1379
5. Gebrauchsüberlassung an eine personenidentische juristische Person	1379
6. Briefkastenfirmen, Treuhandschaften	1380
III. Erlaubnis des Vermieters	1381
1. Auskunftspflicht des Mieters bei Untervermietungswunsch	1381
2. Inhalt der Erlaubnis	1382
3. Wichtiger Grund in der Person des Dritten	1382

IV. Gewerbliche Zwischenvermietung	1382
1. Interessenlage	1382
2. Voraussetzungen	1383
3. Rechtsfolgen	1384
4. Wechsel des Zwischenvermieters	1385
5. Gewährleistung	1385
V. Vertragsgestaltung	1385

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 51 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	1388
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	1388
1. Vertraglicher Vorbehalt	1388
2. Bauliche Veränderungen	1389

§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache

I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	1391
1. Mietobjekt	1391
2. Betriebspflicht	1392
3. Besitzschutzansprüche	1393
4. Rechtsfolgen	1393
II. Veräußerung der Mietsache	1393
1. Einführung	1393
2. Anwendungsbereich	1393
3. Folgen	1394
4. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	1395

6. Abschnitt. Mietzeit

§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer

I. Vertragslaufzeit	1398
1. Feste Laufzeit	1398
2. Verlängerung um bestimmte Zeiträume	1398
3. Verlängerung auf unbestimmte Zeit	1399
4. Kündigungs-/Widerspruchsklausel	1399
II. Option	1399
1. Vertragliche Regelung	1399
2. Schriftform	1400
3. Rechtsfolge	1400

7. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Überblick	1402
II. Mietzweck	1403
1. Vereinbarungen zum Mietzweck	1403
2. Nutzungsänderung	1405
3. Vorgetäuschter Zweck	1408
4. Rechtliche Unmöglichkeit der vertraglichen Nutzung	1408
III. Haftungsbegrenzungen zugunsten des Vermieters	1408
1. Individualvertragliche Vereinbarung	1409
2. Formularvertragliche Vereinbarung	1409

Inhaltsverzeichnis

IV. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters (Sphärenhaftung und Versicherbarkeit)	1410
V. Haftung für Erfüllungsgehilfen	1411
VI. Ausgewählte Regelungsbereiche zum vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelnen	1412
1. Abstellplatz und Zugang	1412
2. Briefkasten und Firmenschilder	1412
3. Werbe-/Reklameeinrichtungen/Wandflächen	1413
4. Aufzüge	1415
5. Statik/bauliche Voraussetzungen	1415
6. Rauchverbot	1415
7. Erweiterung des Geschäfts/Sortiments	1416
8. Genehmigungen/öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Mietgebrauchs	1417
9. Ungeziefer	1418
10. Rohrleitungen	1419
VII. Mieterpflicht zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, §§ 554 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB	1419
1. Einleitung	1419
2. Zu duldende Maßnahmen	1419
3. Informationspflicht des Vermieters	1420
4. Umfang der Duldungspflicht	1420
5. Mitwirkungspflicht des Mieters	1420
6. Kompensation, Mietminderung, Kündigungsrecht	1421
7. Prozessuale Durchsetzung	1422
VIII. Obhutspflichten	1422
1. Überblick	1422
2. Schließanlage	1423
3. Hygiene, schlechte Wetterbedingungen	1423
IX. Verkehrssicherungspflichten	1424
1. Begrifflichkeit und Umfang	1424
2. Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers	1425
3. Eigene Verkehrssicherungspflicht des Mieters	1425
4. Einzelfälle	1426
5. Übertragung auf den Mieter	1427
6. Übertragung auf einen Dritten	1427
7. Erfüllungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter	1428
8. Folgen bei Verletzung der Verkehrssicherungspflichten	1428
9. Kontaminierungen	1429
10. Brandschutz	1430
X. Besichtigungsrecht	1432
1. Vertraglich vereinbart	1432
2. Als gesetzliche Nebenpflicht	1432
3. Unwirksame formularvertragliche Vereinbarungen	1433
4. Prozessuale Durchsetzung	1433
XI. Hausordnung	1433
XII. Beweislast	1434
1. Vereinbarungen bezüglich der Beweislast	1434
2. Beweislast gem. § 538 BGB und dessen Erleichterung	1434
3. Beweislast beim Schadensersatzanspruch gem. § 280 BGB (Sphärentheorie)	1435

§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht

I. Konkurrenzschutz	1437
1. Überblick	1437

2. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1438
3. Vertraglich Vereinbarter Konkurrenzschutz	1451
4. Vertraglicher Ausschluss des Konkurrenzschutzes	1453
5. Vertragliches Wettbewerbsverbot zugunsten wichtiger Mieter	1455
6. Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	1456
7. Veräußerung – Nachwirkung der Konkurrenzschutzklausel	1456
8. Kartellrechtliche Beschränkungen des vertraglichen Konkurrenzschutzes – Schilderpräger und Einkaufszentrum	1456
9. Ausgewählte Einzelfälle aus typischerweise problematischen Bereichen ..	1457
10. Ansprüche des Mieters bei Konkurrenzschutzverletzung durch den Ver- mieter	1458
11. Prozessuale Möglichkeiten des Mieters	1461
II. Betriebspflicht	1471
1. Einleitung	1471
2. Definition	1471
3. Vereinbarung	1471
4. Streitpunkt Öffnungszeiten	1473
5. Anpassen der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage	1475
6. Ansprüche des Vermieters bei Verstoß gegen Betriebspflicht	1476
7. Prozessuales/Einstweilige Verfügung	1476

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 56 Haftung

I. Mieterhaftung	1478
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	1479
2. Haftung während des Mietgebrauchs	1481
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	1487
4. Haftung des Mieters für Dritte	1489
II. Vermieterhaftung	1490
1. Gebrauchsüberlassung	1490
2. Gebrauchsgewährung	1494
3. Leistungsstörungen	1497
4. Haftungsausschlüsse	1502

§ 57 Gewährleistung

I. Sachmängelhaftung	1503
1. Mangel	1503
2. Folgen	1504
II. Rechtsmängel	1508
1. Rechte Dritter	1508
2. Folgen	1509
III. Gewährleistungsausschlüsse	1510
1. Gesetzliche Ausschlüsse	1510
2. Vertragliche Ausschlüsse	1511
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	1513

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung

I. Instandhaltung und Instandsetzung	1515
1. Grundsatz	1515
2. Begriff	1516

3. Übertragung auf den Mieter	1517
4. Folgen unwirksamer Formulklauseln	1520
5. Formulierungsvorschlag	1520
II. Schönheitsreparaturen	1520
1. Begriff	1520
2. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	1522
III. Kleinreparaturen, Wartung	1529
1. Kleinreparaturen	1529
2. Wartung	1530

§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten

I. Norm, Zweck/Anwendungsbereich	1531
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	1531
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters ..	1532
IV. Mieterrechte aufgrund einer Modernisierung	1532
V. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	1532
VI. Besonderheit	1532
VII. Mietermodernisierung	1533
VIII. Anspruch auf Durchführung und daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	1533
IX. Aus-, Um- und Anbauten	1533
X. Abweichende Vereinbarung	1533

10. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer

I. Mietwucher	1534
1. Einleitung	1534
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	1535
3. Rechtsfolgen	1538
II. Miete und Umsatzsteuer	1538
1. Die Umsatzsteuerbefreiung der Miete	1538
2. Ausnahmen von der Umsatzsteuerbefreiung	1539

§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete

I. Einleitung	1544
II. Preisgleitklausel/Indexmiete	1545
1. Allgemeines	1545
2. Die gesetzliche Neuregelung – PrKG	1546
3. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit Schwellenwert	1548
4. Schriftformerfordernis und Preisgleitklausel	1549
5. Geltungserhaltende Reduktion einer verbotenen Preisgleitklausel	1549
6. Bereicherungsanspruch des Mieters	1550
7. Wegfall alter Indizes/Berechnungshilfen auf destatis.de	1551
8. Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs	1552
III. Leistungsvorbehaltsklausel	1552
1. Allgemeines	1552
2. Klauselmöglichkeiten	1553
3. Maßstab für die Veränderung	1553
4. Keine Einigung der Parteien	1554
5. Muster einer einseitigen Leistungsvorbehaltsklausel mit Erhöhungsmaß- stab	1554
IV. Staffelmiete	1555
1. Allgemeines	1555

2. Staffelhöhe	1556
3. Muster einer Staffelmietklausel	1556
V. Umsatz- und Gewinnklauseln	1556
1. Erläuterungen	1556
2. Muster Umsatzklausel	1557
VI. Spannungsklausel	1558
VII. Kostenelementeklausel	1558
VIII. Salvatorische Klausel zur Wertsicherung	1559
IX. Änderung der Betriebskostenvorauszahlungsbeträge	1559
X. Änderung der Mehrwertsteuer	1559
XI. Stillschweigende Mieterhöhung	1560
XII. Mietanpassung aufgrund § 313 BGB	1560
1. Kein kalkulierbarer Rettungsanker für den Vermieter	1560
2. Kein Rettungsanker für den Mieter	1560
3. Miethöhe nach Anpassung, § 313 Abs. 1 BGB	1561
XIII. Grenzen der Mieterhöhung	1561

§ 62 Betriebs- und Nebenkosten, ihre Abrechnung und Anpassung

I. Vereinbarungen über Nebenkosten im Gewerbemietrecht	1563
1. Der Katalog des § 556 Abs. 1 BGB	1563
2. Weitere in der BetrKV nicht geregelte Betriebskosten	1564
3. Schriftformerfordernis	1566
4. Verteilerschlüssel und Flächenberechnung	1566
5. Fehler bei der Mietflächenberechnung	1567
6. Umsatzsteuer	1568
7. Gebot der Wirtschaftlichkeit	1569
8. Vorauszahlungen	1570
9. Pauschalen	1570
10. Heizkosten	1570
II. Abrechnung über die Betriebskosten für Gewerberäume	1572
1. Allgemeine Grundsätze	1572
2. Abrechnungsfrist	1572
3. Abrechnungsreife	1572
4. Form der Abrechnung	1573
5. Inhalt der Abrechnung	1573
6. Korrektur der Abrechnung	1574
7. Kontrollrechte des Mieters	1574
III. Anpassung von Betriebskosten	1575

§ 63 Mietsicherheiten

I. Kaution	1577
1. Unterschiede zur Kaution im Wohnraummietrecht	1577
2. Checkliste	1578
3. Muster einer Kautionsvereinbarung	1578
4. Verpflichtung zur Kautionszahlung	1578
5. Arten der Sicherheitsleistungen	1578
6. Höhe der Kaution	1580
7. Fälligkeit und Einzelfragen	1580
II. Vermieterpfandrecht	1582
1. Begründung	1582
2. Erlöschen	1583
3. Verwertung	1583
4. Insolvenz	1583
III. Anhang: Sicherheiten für Mieter	1584

11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses

§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters

I. Zahlungspflicht	1585
1. Allgemeines	1585
2. Gebrauchsrisiko des Mieters	1585
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	1586
1. Vertraglich und aus Treu und Glauben	1586
2. Notwendigkeit einer Vereinbarung	1586
3. „Echte“ und „unechte“ Klauseln	1586
4. Klausel mit beschränkter Wirkung	1587
5. Nachmietvereinbarungen aus Sicht des Vermieters	1587
6. Klauselvorschläge für Nachmietvereinbarungen	1587

§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung

I. Allgemeine Grundlagen	1588
1. Vorbemerkung	1588
2. Kündigungsfristen:	1589
3. Form der Kündigung	1589
II. Außerordentliche fristlose Kündigung	1590
1. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	1590
2. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	1599
III. Befristete Kündigung des Mieters	1609
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	1609
2. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters	1610

§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung

I. Grundsätzliches	1613
II. Aufhebungsvertrag	1613
III. Erlöschen einer juristischen Person	1614
IV. Unmöglichkeit	1614

12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche

I. Einleitung	1615
II. Mieterinvestitionen	1615
1. Bereicherungsanspruch	1615
2. Anspruchsgegner	1615
3. Sicherungsmöglichkeiten des Mieters	1616
III. Umzugshinweise	1616

§ 68 Verjährung und Verwirkung

I. Verjährung	1617
II. Verwirkung	1617
1. Kündigungsbefugnis des Vermieters	1617
2. Betriebskostenabrechnung	1618
3. Minderung des Mietzinses	1618
4. Nachforderung bei Wertsicherungsklauseln	1618

13. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 69 Besondere Mietobjekte – Großobjekte, Gaststätten und Arztpraxen

I. Vermietung in Großobjekten	1619
1. Mietobjekt in einem Einkaufszentrum	1620
2. Mietobjekt in einem Bürohaus (Großobjekt)	1646
II. Andere Gewerbeobjekte	1652
1. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel)	1652
2. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel) als Mischvertrag	1667
3. Mietvertrag über eine Arztpraxis	1670

§ 70 Maklerrechtliche Probleme

I. Einführung	1680
1. Richterrecht	1681
2. Provisionsanspruch	1681
II. Maklervertrag	1681
1. Angebot und Annahme	1681
2. Form	1681
3. Prozessuale Hinweise	1685
4. Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag	1686
5. Ende des Maklervertrages	1687
III. Maklertätigkeit	1688
1. Nachweis	1688
2. Vermittlung	1689
IV. Hauptvertrag	1689
1. Wirksamer Hauptvertrag	1689
2. Problemfälle	1690
3. Identität	1691
4. Kongruenz	1692
V. Kausalität	1693
1. Infolge	1693
2. Mitursächlichkeit	1693
3. Unterbrechung der Kausalität	1694
VI. Provision	1695
1. Wucher	1695
2. Sittenwidrigkeit	1695
2. Übliche Provision	1695
3. Doppelprovision	1696
4. Abwälzung	1696
VII. Einreden/Einwendungen	1698
1. Verwirkung des Lohnanspruchs	1698
2. Reservierungsvereinbarung	1699
3. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1701
4. Verflechtung	1701
VIII. Sonstige Ansprüche	1702
1. Aufwendungsersatz	1703
2. Erfolgsunabhängige Provision	1703

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 71 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummiete

I. Örtliche Zuständigkeit	1704
II. Sachliche Zuständigkeit	1704

Inhaltsverzeichnis

§ 72 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung

I. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1705
1. Räumungstitel	1705
2. Durchführung	1705
II. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Gewerberaum	1707
1. Allgemeines	1707
2. Gewerbliche Grundstücksnutzung	1707

§ 73 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis

I. Allgemeines	1709
1. Ziele, Grundlagen und Beteiligte des Insolvenzverfahrens	1710
2. Rechtsstreite	1711
II. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	1713
1. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen vor der Insolvenz	1713
2. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	1713
3. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	1713
4. Nicht betroffene Vollstreckungsmaßnahmen	1713
5. Besonderheiten der dinglichen Vollstreckung	1714
6. Besondere Vollstreckungsverbote im eröffneten Verfahren	1714
III. Fortbestand der Miet- und Pachtverhältnisse	1714
IV. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters	1715
1. Kündigung wegen Zahlungsverzugs	1715
2. Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse	1716
3. Insolvenzeröffnung vor Überlassung der Mietsache	1716
4. Insolvenzeröffnung nach Überlassung der Mietsache	1717
V. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Vermieters	1719
1. Erfüllungsanspruch	1719
2. Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht	1720
3. Voraussetzungen über die Miete	1720
4. Veräußerung des Mietobjekts	1721

§ 74 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren

I. Ausgangslage	1722
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1723
1. Überblick	1723
2. Aktuelle Entwicklung bei der Mediation	1723
III. Schiedsverfahren	1725
1. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	1725
2. Schiedsgerichtliches Verfahren	1726
3. Schiedsgutachten	1726
4. Konsequenzen für das gerichtliche Verfahren	1727
IV. Mediation	1727
1. Allgemeines	1727
2. Mediation im Gewerberaummietrecht	1729
V. Resümee	1731

Teil C. Pacht

§ 75 Unterschiede zum Mietrecht

I. Die Vertragselemente des Pachtvertrags	1733
1. Gegenstand des Pachtvertrags	1734
2. Wesentliche Merkmale der Fruchtziehung	1734
3. Leistungen des Verpächters zur Ermöglichung der Fruchtziehung	1736
4. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften	1736
5. Schriftform	1737
II. Pachtrechtliche Vertragstypen	1738
1. Durchlässigkeit zwischen Miet- und Pachtrecht	1738
2. Mischverträge	1738
3. Die den Hauptpachtvertrag vorbereitenden Verträge	1739
III. Voraussetzungen und Grenzen pachtvertraglicher Nutzungsüberlassung	1739
1. Zulassungserfordernisse und gesetzliche Nutzungshindernisse	1739
2. Öffentlich-rechtliche Auflagen, Gebote und Verbote	1739

§ 76 Überlassung von Inventar

1. Inventar als pachtvertragliches Merkmal der Fruchtziehung	1741
2. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften zum Inventar	1742
3. Veräußerung von Inventar durch den Pächter	1744
4. Übernahme und Rückgabe des Inventars	1745
5. Inventarkauf	1746
6. Inventarleasing	1747

§ 77 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht

I. Landpacht	1750
1. Rechtsgrundlagen	1750
2. Vertragsschluss und Form	1750
3. Genehmigungspflicht nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) ...	1752
4. Vertragsinhalt	1754
5. Änderung von Landpachtverträgen	1760
6. Leistungsstörungen	1761
7. Flächenabweichungen	1768
8. Verpächterpfandrecht	1768
9. Beendigung von Landpachtverträgen	1769
10. Fortsetzung des Pachtverhältnisses	1777
11. Rückgabe der Pachtsache	1780
II. Jagdpacht	1783
1. Gesetzliche Grundlage und Inhalt des Jagdpachtrechts	1783
2. Beteiligte am Jagdpachtvertrag	1783
3. Form des Jagdpachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	1785
4. Inhalt des Jagdpachtvertrages	1786
5. Leistungsstörungen	1798
6. Beendigung des Pachtverhältnisses	1800
III. Fischereipacht	1803
1. Gesetzliche Grundlagen und Inhalt des Fischereipachtvertrages	1803
2. Beteiligte des Fischereipachtvertrages	1803
3. Form des Fischereipachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	1804
4. Inhalt des Fischereipachtvertrages	1805
5. Beendigung des Pachtverhältnisses	1808

Inhaltsverzeichnis

§ 78 Unternehmenspacht

I. Erscheinungsformen	1809
1. Unternehmens- oder Betriebspacht	1809
2. Teilbetriebspacht	1809
3. Franchising	1809
II. Hauptpflichten	1810
1. Hauptpflichten des Unternehmenspächters	1810
2. Hauptpflichten des Verpächters	1811
III. Laufzeit, Kündigung	1811
IV. Arbeitnehmerschutz, § 613 a BGB	1811

Teil D. Leasing

§ 79 Immobilienleasing

I. Einleitung	1813
II. Steuerrechtliche Beurteilung des Immobilienleasings	1814
1. Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	1814
2. Vollamortisationserlass vom 21. 3. 1972	1815
3. Teilamortisationserlass vom 23. 12. 1991	1815
4. Spezialleasing	1816
III. Gestaltungsformen beim Immobilienleasing	1816
1. Leistungsumfang	1817
2. Amortisationsmodelle	1818
IV. Verträge im Zusammenhang mit dem Immobilienleasingvertrag	1819
1. Bauvertrag	1819
2. Optionsrechte	1820
3. Objektgesellschaft	1820
V. Zivilrechtliche Beurteilung des Immobilienleasingvertrages	1820
1. Inhalt des Immobilienleasingvertrages	1820
2. Form des Immobilienleasingvertrages	1825

Sachregister	1827
--------------------	------