

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 4. Auflage	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIX
A. Einleitung	1
B. Anwendbare Vorschriften und Abgrenzungsfragen	3
C. Form des Mietvertrages	11
D. Allgemeine Geschäftsbedingungen	79
E. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	99
F. Miete	113
G. Betriebs- und Nebenkosten	157
H. Betriebspflichten	203
I. Gewährleistung des Vermieters	213
J. Laufzeit des Mietvertrages	253
K. Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	273
L. Übersicht Green Leases	325
M. Prozessrecht	331
N. Muster – Gewerberaummietvertrag	359
Literaturverzeichnis	383
Stichwortverzeichnis	387

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
A. Einleitung	1
B. Anwendbare Vorschriften und Abgrenzungsfragen	3
I. Einbeziehung wohnraummietrechtlicher Vorschriften – KG, Urt. v. 18.09.2024 – 8 U 40/24	3
II. Abgrenzung von Geschäftsraum- und Wohnraummiete	4
1. Vermietung von Wohnraum an eine juristische Person – KG, Beschl. v. 18.09.2024 – 8 U 40/24	4
2. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB – BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 311/14 und OLG Hamburg, Urt. v. 20.07.2023 – 4 U 16/23	5
3. Mischmietverhältnis	6
III. Abgrenzung von Gewerberaummieta und Pacht – OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 21.02.2025 – 2 U 63/24 und OLG Hamm, Urt. v. 22.05.2022 – 30 U 15/22	7
IV. Abgrenzung von Gewerberaummieta und (Immobilien-) Leasing	8
V. Abgrenzung von Gewerberaummieta und Leihe	9
VI. Typengemischter Vertrag und öffentlicher Bauauftrag	9
C. Form des Mietvertrages	11
I. Gesetzliche Textform, § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB	11
1. Übergangsrecht, Art. 229 § 70 Abs. 1 EGBGB	12
2. Einheitliche Verkörperung	14
3. Maßgeblicher Zeitpunkt	16
4. Zugang der Erklärung	16
5. Schweigen auf kaufmännisches Bestätigungsschreiben	16
6. Langfristigkeit	17
7. Räumlicher Abschluss	18
8. Umfang des Text-/Schriftformerfordernisses	18
9. Rechtsfolgen eines Textformverstoßes	58
10. Heilung eines Textformverstoßes	60

11. Beweislast	70
12. Geltendmachung eines Textformverstößes mittels Feststellungsklage, § 256 ZPO	70
II. Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB	71
1. Einfache Schriftformklauseln	72
2. Qualifizierte Schriftformklauseln –BGH, Beschl. v. 25.01.2017 – XII ZR 69/16	73
III. Notarielle Form, § 311b BGB	75
1. Mietvertrag mit Kaufverpflichtung – OLG Stuttgart, Urt. v. 28.07.2014 – 5 U 40/14	75
2. Einräumung eines Vorkaufsrechts oder einer Ankaufsoption – OLG Hamm, Urt. v. 14.06.2024 – 30 U 99/22	76
3. Regelungen zu einem „bevorzugten Grundstückserwerb“ – Andienungspflicht und Vorhand	77
D. Allgemeine Geschäftsbedingungen	79
I. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	79
1. Persönlicher Anwendungsbereich	79
2. Sachlicher Anwendungsbereich	80
II. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag	87
1. Einbeziehungsvereinbarung	87
2. „Versteckte“ Klauseln als Überraschungsklauseln	88
III. Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	89
IV. Inhaltskontrolle und Transparenzgebot	89
1. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 BGB	89
2. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 2 BGB	94
V. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB	94
VI. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	96
1. Grundsatz: Keine geltungserhaltende Reduktion	96
2. Ausnahme: „Blue-Pencil-Test“ – BGH, Urt. v. 14.01.2015 – XII ZR 176/13	96
3. Sittenwidrigkeit und Heranziehung von unwirksamen AGB-Klauseln – OLG Düsseldorf, Urt. v. 21.09.2021 – 24 U 155/20	97
E. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	99
I. Anwendungsbereich des § 313 BGB	99
1. Voraussetzungen des § 313 BGB	100
2. Vorrang von vertraglichen Vereinbarungen	100
3. Schwerwiegend unvorhersehbare Veränderungen	100
4. Vertragliche und gesetzliche Risikoverteilung – OLG Hamm, Beschl. v. 15.07.2022 – 30 U 82/22	101

II.	Typische Fallkonstellationen	102
1.	Umsatz- und Gewinnerwartungen	102
2.	Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete	105
3.	Abweichende Projektrealisierung gegenüber gemachten Angaben	106
4.	Covid-19-Pandemie	107
F.	Miete	113
I.	Miethöhe	113
1.	Bestimmbarkeit	113
2.	Grenzen der Miethöhe	114
II.	Miete	117
1.	Grund- und Festmiete (Nettokalt- und Bruttokaltmiete)	118
2.	Quadratmetermiete	119
3.	Umsatzmiete	120
4.	Staffelmiete	125
5.	Indexmiete – Preisklauseln (Wertsicherungsklauseln)	126
III.	Miete und Umsatzsteuer	144
1.	Umsatzsteueroption, § 9 UStG	144
2.	Erstellung einer Mietdauerrechnung – OLG Brandenburg, Urt. v. 14.03.2023 – 3 U 16/22 und OLG Köln, Beschl. v. 17.10.2017 – 22 U 60/16	146
IV.	Fälligkeit der Miete	147
1.	Vorleistungspflicht des Mieters, §§ 556b, 579 Abs.2 BGB	147
2.	Rechtzeitigkeitsklauseln – BGH, Urt. v. 05.10.2016 – VIII ZR 222/15	147
3.	Samstag ist kein Werktag – BGH, Urt. v. 13.07.2010 – VIII ZR 129/09	149
V.	Verjährung	149
1.	Regelmäßige dreijährige Verjährung, § 195 BGB	149
2.	Neubeginn der Verjährung bei Zahlungszusagen des Mieters	149
3.	Keine Hemmung der Verjährung bei irrtümlichen Gesprächen zwischen anderen (Rechts-)Personen – OLG Koblenz, Beschl. v. 31.03.2016 – 5 U 191/16	150
VI.	Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungsklauseln)	151
1.	Hintergrund der Rechtsprechung	151
2.	Zulässigkeit von Abkopplungsklauseln – BGH, Urt. v. 25.02.2015 – XII ZR 114/12 und Beschl. v. 11.02.2015 – XII ZR 57/14	152
3.	Unzulässigkeit eines Aufrechnungsverbots im Gewerbe- raummietvertrag – BGH, Urt. v. 06.04.2016 – XII ZR 30/15	153
4.	Beschränkung von Aufrechnung und Zurückbehaltung: „Entscheidungsreife Forderungen“ – OLG Schleswig, Urt. v. 23.10.2024 – 12 U 8/23	154

G. Betriebs- und Nebenkosten	157
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	157
II. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	160
1. Bruttomiete (auch Inklusivmiete)	160
2. Pauschalmiete (Miete mit Nebenkostenpauschale)	161
3. Nettomiete und Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten	161
4. Nettomiete ohne Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten	161
III. Umlage der Betriebs- und Nebenkosten	162
1. Umlage durch Bezugnahme auf die BetrKV	162
2. „Tragung der Betriebskosten“ – BGH, Urt. v. 08. 04. 2020 – XII ZR 120/18	163
3. „Tragung der Nebenkosten“ – OLG Frankfurt a. M., Beschl. v. 14. 02. 2018 und 19. 04. 2018 – 2 U 142/17 und OLG Hamm, Urt. v. 08. 03. 2019 – 30 U 78/18	163
4. Inhaltlich bestimmte Umlagevereinbarung	164
5. Einzelne Betriebskosten und sonstige Nebenkosten	168
IV. Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel)	179
V. Umsatzsteuer	179
1. Umsatzsteuer auf Nebenkosten – BGH, Urt. v. 30. 09. 2020 – XII ZR 6/20	180
2. „Doppelte“ Umsatzsteuer bei WEG-Vermietung von Gewerberaum – BGH, Urt. v. 15. 01. 2025 – XII ZR 29/24	180
VI. Nebenkostenvorauszahlung und Nebenkostenpauschale	181
1. Überhöhte Vorauszahlungen – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16. 08. 2016 – I-24 U 25/16	182
2. Zu niedrige Vorauszahlungen – OLG Frankfurt, Urt. v. 18. 03. 2013 – 2 U 179/12	183
VII. Abrechnung der Nebenkosten	183
1. Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 BGB)	183
2. Abrechnungsschlüssel	186
3. Formell ordnungsgemäße Abrechnung	188
4. Belegeinsicht und digitale Belegeinsicht – OLG Schleswig, Urt. v. 18. 07. 2025 – 12 U 73/24	190
5. Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) – BGH, Urt. v. 27. 01. 2010 – XII ZR 22/07	192
6. Rechtzeitiger Zugang der Nebenkostenabrechnung – OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 06. 2021 – 3 U 11/20	193
7. Verwirkung des Anspruchs auf Nebenkostennach- zahlungen	193
8. Materielle Richtigkeit der Abrechnung	193
9. Vorwegabzug bei gewerblicher Nutzung	194

10. Ausschluss späterer Einwendungen: „Rügeklausel mit Einwendungsausschluss“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 12. 2015 – 3 U 117/10 und LG Bochum, Urt. v. 29. 09. 2020 – I-17 O 85/19	195
11. Kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis bei vorbehaltloser Guthabenerstattung – BGH, Urt. v. 28. 05. 2014 – XII ZR 6/13	196
12. Keine Verzugszinsen bei verspäteter Auskehr eines Nebenkostenguthabens	197
13. Rückzahlungsanspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen und Zurückbehaltungsrecht	197
H. Betriebspflichten	203
I. Vereinbarung der Betriebspflicht	203
II. Abgrenzung Betriebs- und Offenhaltungspflicht – OLG Koblenz, Urt. v. 27. 06. 2019 – 1 U 1471/18	204
III. Formularvertragliche Betriebspflichtregelungen	205
1. Kein Überraschungscharakter, § 305c Abs. 1 BGB – OLG Koblenz, Urt. v. 27. 06. 2019 – 1 U 1471/18 und OLG Dresden, Beschl. v. 15. 07. 2015 – 5 U 597/15	205
2. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	205
3. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB	207
IV. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht	211
V. Verjährung – OLG Frankfurt, Urt. v. 17. 10. 2014 – 2 U 43/14	212
I. Gewährleistung des Vermieters	213
I. Rechte des Mieters bei Leistungshindernissen vor Übergabe	213
II. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536a Abs. 1 BGB	216
1. Verschuldensunabhängige Garantiehafung, § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB	216
2. Haftung bei zu vertretenden Mängeln, § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB	218
3. Haftung bei Verzug mit der Mangelbeseitigung, § 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB	218
4. Umfang des Schadensersatzanspruchs und Aufwendungsersatz	218
III. Sachmängelhaftung	219
1. Begriff des Mangels	219
2. Fallgruppen von Mängeln	221
3. Ausschluss des Minderungsrechts	246
4. Maßgeblicher Beurteilungszeitraum	250
5. Darlegungslast: Anwendbarkeit der „Symptomrechtssprechung“ – BGH, Beschl. v. 18. 12. 2019 – XII ZR 67/19	250
IV. Rechtsmängelhaftung	251

J. Laufzeit des Mietvertrages	253
I. Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit	253
1. Mietbeginn mit Übergabe	253
2. Übergabeverzug und Vertragsstrafenversprechen – OLG Bremen, Urt. v. 09.12.2022 – 4 U 20/21	254
3. Unbefristete Verschiebung des Übergabetermins – OLG Köln, Urt. v. 29.01.2019 – 22 O 30/17	255
4. Verspätete Eröffnung und Mietzahlungsbeginn – KG, Urt. v. 21.11.2016 – 8 U 121/15	255
II. Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietver- hältnisses	257
1. Verlängerungsklauseln – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14	257
2. Optionsklauseln	258
3. Kombinationsklauseln – OLG Saarbrücken, Urt. v. 24.06.2015 – 2 U 37/14 und OLG Dresden, Urt. v. 15.08.2018 – 5 U 539/18	267
4. Kündigungsverzichtsklauseln	268
5. Abschluss eines Nachtrages über eine Laufzeitver- längerung	269
III. Höchstlaufzeit, § 544 BGB – BGH, Urt. v. 23.10.2019 – XII ZR 125/18	269
IV. Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB	270
K. Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	273
I. Kündigung	273
1. Kündigungsfristen	273
2. Form der Kündigung	274
3. Angabe von Kündigungsgründen	275
4. Zugang der Kündigungserklärung	276
5. Kündigung durch Stellvertreter	278
6. Verbot von Teilkündigungen	279
7. Vertragsfortsetzung nach erklärter Kündigung	285
8. Umdeutung, § 140 BGB	285
9. Außerordentliche fristlose Kündigung	286
10. Abmahnung	301
II. Rückgabepflicht, § 546 Abs. 1 BGB	302
1. Umfang der Rückgabepflicht	302
2. Vorzeitige Rückgabe	305
3. Rückgabeprotokoll – OLG Dresden, Urt. v. 07.09.2022 – 5 U 816/22	306
4. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts (§ 570 BGB) – OLG Dresden, Beschl. v. 22.02.2023 – 5 U 2052/22	307

III. Räumungspflicht	307
1. Grundsatz: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes	307
2. Ausnahme: Treuwidrigkeit eines Rückbauverlangens	308
IV. Eigenmächtige Räumung	309
V. Nutzungsentschädigung, § 546a BGB	309
1. Voraussetzungen	310
2. Höhe der Nutzungsentschädigung	313
VI. Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe	314
1. Verzugsschaden, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB	314
2. Erstattungsfähigkeit anderer Vermögensnachteile	314
VII. Schadensersatz bei nicht vertragsgemäßer Rückgabe	314
1. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	315
2. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen	318
3. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs wegen Nichterfüllung – OLG Köln, Urt. v. 21.05.2015 – 18 U 60/14	321
VIII. Verjährung, § 548 Abs. 1 BGB – BGH, Urt. v. 29.01.2025 – XII ZR 96/23	322
L. Übersicht Green Leases	325
I. Nachhaltigkeit im Sinne eines Grünen Mietvertrages	325
II. Regelungsgegenstände eines „grünen Mietvertrages“	326
III. Überblick: Regelungsgegenstände eines grünen Mietvertrages	327
1. Formulierungsvorschläge: Allgemeine Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts bei Green Leases	327
2. Formulierungsvorschlag: Betriebs- und Nebenkosten bei Green-Leases	328
3. Formulierungsvorschlag (Bewirtschaftung)	328
4. Formulierungsvorschlag Nachhaltigkeitskodex bei Green Leases	329
5. Formulierungsvorschläge Zertifizierungen bei Green Leases	329
IV. Zukunft von Green-Leases	330
M. Prozessrecht	331
I. Zahlungsklagen	331
1. Mahnverfahren, §§ 688 ff. ZPO	331

Inhaltsverzeichnis

2. Urkundenprozess, §§ 592 ff. ZPO	334
3. Zulässigkeit einer Saldoklage – BGH, Urt. v. 09.01.2013 – VIII ZR 94/12	343
II. Räumungsklagen	344
1. Streitwert	345
2. Kostentragung: Keine Veranlassung bei bloßem Schweigen des Mieters zur Räumungsbereitschaft – BGH, Beschl. v. 28.06.2023 – XII ZB 537/22	345
III. Einstweilige Verfügung	346
1. Durchsetzung der Betriebspflicht – OLG Celle, Beschl. v. 22.12.2021 – 2 U 117/21	346
2. Vollstreckung einer Betriebspflicht – OLG Rostock – Beschl. v. 22.08.2016 – 3 W 53/16	348
3. Durchsetzung des Konkurrenzschutzes – OLG Frankfurt, Beschl. v. 21.02.2022 – 2 W 42/21	350
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung des vertrags- widrigen Gebrauchs (Konkurrenzschutz) – OLG Schleswig, Urt. v. 15.11.2013 – 1 U 128/2013	350
5. Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung einer Mieterdienstbarkeit – OLG Hamm, Beschl. v. 11.12.2024 – 30 U 40/24	351
6. Räumungsverfügung gegen Dritte – KG, Beschl. v. 09.05.2019 – 8 W 28/19	352
7. Vermieterpfandrecht	352
8. Einstweilige Anordnung: Keine Räumungsfristen nach § 721 ZPO – KG, Beschl. v. 18.07.2016 – 8 U 111/16	353
9. Sicherungsanordnung und Nachteilsfeststellung (§ 283a ZPO) – OLG Celle, Beschl. v. 17.09.2013 – 2 W 205/13	354
10. Wiederherstellung der Energieversorgung – OLG Hamburg, Urt. v. 05.02.2025 – 4 U 95/24	357
N. Muster – Gewerberaummietvertrag	359
Literaturverzeichnis	383
Stichwortverzeichnis	387