

Fritz/Geldmacher/Leo
Gewerberaummietrecht

Gewerberaummietrecht

Leitfaden für die Praxis
mit Bausteintexten zum
Gewerberaummietvertrag

von der 1. bis zur 4. Auflage bearbeitet von

Jürgen Fritz †

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht in Düsseldorf

mit dieser 5. Auflage fortgeführt von

Günther Geldmacher

Richter am OLG Düsseldorf a. D.

und

Dr. Ulrich Leo

Rechtsanwalt in Hamburg

5., aktualisierte und erweiterte Auflage 2024



Zitiervorschlag:

Fritz/Geldmacher/Leo/Geldmacher GewerberaumMietR § 2 Rn. 10

www.beck.de

ISBN 9783406581694

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

Umschlag: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 5. Auflage

Der „Fritz“ ist seit vielen Jahren eine feste Größe im Dschungel des Gewerberaummietrechts. Die letzte noch von Rechtsanwalt Jürgen Fritz allein bearbeitete Auflage liegt ca. 18 Jahre zurück und bedurfte dringend der Erneuerung. Mit der nunmehrigen 5. Auflage beginnt ein neues Kapitel in der Geschichte des „Fritz“. Bereits 2010 hatte Rechtsanwalt Fritz das Projekt „5. Auflage“ gestartet und Richter am OLG a.D. Günther Geldmacher, damals stellvertretender Vorsitzender des für gewerbliche Miete und Pacht zuständigen 10. Zivilsenats des OLG Düsseldorf, mit ins Boot geholt, zunächst nur für die Kapitel Mietsicherheit und Prozessrecht. Leider ließ seine anwaltliche Belastung Rechtsanwalt Fritz keine Zeit, die 5. Auflage voranzutreiben, so dass diese bis zu seinem Tod im Jahr 2018 nicht mehr fertiggestellt werden konnte. 2020 hat der Beck-Verlag sich dann entschlossen, das Werk mit den beiden neuen Verfassern Günther Geldmacher und RA Dr. Ulrich Leo, gemeinsam fortzuführen.

Die Verfasser haben versucht, den „Fritz“ unter weitgehender Beibehaltung der Kapitelaufteilung der seit 2005 geänderten Gesetzeslage und der fortgeschrittenen Rechtsentwicklung anzupassen und deren Auswirkungen auf die gewerbliche Miete darzustellen und zu analysieren. Entstanden ist ein Kompendium zum Gewerberaummietrecht, das inhaltlich über einen Leitfaden für die Praxis weit hinausgeht und das Grundwissen für die Spezialmaterie „Gewerberaummietrecht auf der Basis von aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung“ vermittelt. Die Umstellung auf Fußnoten ist der besseren Lesbarkeit geschuldet. Für die gewerbliche Miete relevante steuerliche und öffentlich-rechtliche Aspekte sind in den Erläuterungen berücksichtigt.

Es wird empfohlen, den „alten Fritz“ von 2005 im Bücherschrank zu belassen, um abweichende Ansichten der Verfasser nachverfolgen zu können und als Archiv für die frühere Rechtslage zu dienen.

Stand die Voraufgabe noch ganz im Zeichen der grundlegenden Miet- und Schuldrechtsreformen aus den Jahren 2001 und 2002, liegt der Schwerpunkt der Neuauflage in der Aufarbeitung der seitdem 2005 ergangenen Gesetzesänderungen und überbordenden Rechtsprechung, insbesondere des BGH zur gewerblichen Miete.

Vorwort zur 4. Auflage

Zahlreiche Reformen, wie insbesondere Mietrechts-, Schuldrechts- und ZPO-Reform, haben eine grundlegende Überarbeitung des Buches notwendig gemacht.

In dieser Neuauflage werden Gesetzesbestimmungen nahezu ausschließlich in der durch die Reformen geänderten Fassung zitiert; zur Vereinheitlichung der Darstellung und um Irritationen zu vermeiden gilt dies auch bei der Zitierung von Gerichtsentscheidungen, die vor den Reformen ergangen sind oder die später noch auf den alten Rechtszustand abstellen und daher noch die alten §§-Bezeichnungen mit dem Zusatz „a.F.“ verwenden. In diesem Buch wird daher z.B. der Gesetzestext über die Form des Mietvertrages stets mit § 550 BGB angegeben, während die zitierten Entscheidungen zu Altfällen auf den § 566 BGB a.F. Bezug nehmen. Eine Synopse mit der Gegenüberstellung der alten und neuen Paragraphen des Mietrechts findet sich im Anhang 1 (auf Seite 382). Die Übergangsregeln sind dort und in den betreffenden Kapiteln beschrieben.

Es wurde prinzipiell darauf verzichtet, den alten und den neuen Rechtszustand nebeneinander zu schildern; vielmehr wird hinsichtlich des vor den Reformen geltenden Rechts auf die Voraufgabe verwiesen. Es wird daher den Besitzern der Voraufgabe empfohlen, die 3. Auflage des Werks noch eine Zeitlang aufzubewahren.

Die Praxistipps sind in dieser Neuauflage besonders hervorgehoben; damit wird deutlich zwischen der Prüfung der Wirksamkeit von Klauseln in Altverträgen und der Empfehlung differenziert, wie man es heute bei der Vertragsgestaltung anders (oder besser) machen sollte.

Da es beim Bundesgerichtshof bedauerlicherweise noch keinen einheitlichen Mietsenat für Wohn- und Gewerberaummietrecht gibt und damit kurzfristig wohl auch nicht zu rechnen ist, wird die Fachwelt bei Fragen zum allgemeinen Mietrecht jeweils mit dem Problem konfrontiert, ob eine Entscheidung des für Wohnraum zuständigen VIII. Zivilsenats auch auf Gewerberaummietrecht anzuwenden ist; dies gilt jedenfalls so lange, bis die gleiche Rechtsfrage von dem für Gewerberaummietrecht zuständigen XII. Zivilsenat entschieden ist. Das Buch setzt sich mit dieser Frage auseinander und zitiert daher auch Entscheidungen des VIII. Zivilsenats, die teilweise bei der Gestaltung der Bausteintexte berücksichtigt sind.

Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI
Bearbeiterverzeichnis	XXIX

§ 1 Abgrenzung der Rechtsgebiete

A. Wohnraummiete – Gewerberaummieta – Raummiete – Grundstücksmiete	1
B. Miete und Pacht	12
C. Miete und andere Schuldverhältnisse	13

§ 2 Vertragsanbahnungsphase

A. Abgrenzung – Verhandlungsphase – Vertragsabschluss	27
B. Letter of Intent/Vorvertrag	29
C. Vormietrecht/Vorhand	33
D. Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2 BGB/c. i. c.)	39
E. Selbstaukünfte des Mieters	50
F. Grundbucheinsicht	54

§ 3 Abschluss des Mietvertrages

A. Form des Mietvertrages	55
B. Parteien des Mietvertrages	111
C. Gegenstand des Mietvertrages	126
D. Eignung des Mietobjektes für den vorgesehenen Gebrauch	140
E. Konkurrenzschutz und Wettbewerbsbeschränkung	155
F. Vertragsabschluss und Vertragsdauer	171
G. Miete	185
H. Mieterhöhung/Mietherabsetzung	205
I. Nebenkosten	221
J. Mietsicherheit	251
K. Formulklauseln/ AGB-Recht	277
L. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Wartung	352
M. Umbau, Einbau von Einrichtungen/Rückbau	357
N. Benutzungspflicht, Betriebspflicht	358
O. Versicherungsrecht/Versicherungspflicht	360
P. Vertraglich vereinbartes Selbsthilferecht	362
Q. Bauliche Veränderungen/Duldungspflichten	363
R. Wiederaufbau	366
S. Schneeräum- und Reinigungspflichten	367
T. Verkehrssicherungspflicht	367

§ 4 Mietvertragsphase. Rechtsprobleme während der Vertragslaufzeit

A. Gebrauchsgewährung	371
B. Mängel der Mietsache	378
C. Untergang der Mietsache – Nachträgliche Unmöglichkeit	409
D. Pflichtverletzung (§§ 280 ff. BGB – früher: PVV)	411
E. Haftung des Mieters bei Beschädigung oder Zerstörung der Mietsache	413
F. Duldung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	414
G. Vermieterpfandrecht (§§ 562 ff. BGB)	414
H. Mietermodernisierung und Umbauten	418
I. Aufwendungs-/Verwendungsersatzansprüche des Mieters	420
J. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	422

§ 5 Untermiete (§ 540 BGB)

A. Erlaubnis des Vermieters/Rechte des Vermieters	431
B. Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis	433
C. Rechte des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	433
D. Rechte des Untermieters bei Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter	434

§ 6 Wechsel der Vertragsparteien

A. Wechsel des Mieters	437
B. Wechsel des Vermieters	441
C. Auswirkung des Vermieterwechsels auf das Mietverhältnis	445

§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses

A. Zeitablauf	451
B. Kündigung	451
C. Aufhebungsvertrag	502
D. Erlöschen einer juristischen Person, Tod von Gesellschaftern	504
E. Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses durch Verwaltungsakt	504

§ 8 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Rückgabe der Mietsache	507
B. Obhutspflicht des Vermieters an zurückgelassenen Sachen des Mieters	513
C. Nutzungsentuschädigung/Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht	514
D. Nichterfüllung der Mieterpflichten zur Renovierung, Beseitigung von Schäden, von Um- und Einbauten und Bodenkontaminationen	525
E. Schadensersatzansprüche des Vermieters nach fristloser Kündigung oder vorzeitigem Mieterauszug	527

F. Rückgabe der Kaution und der Mietsicherheiten	528
G. Wegnahmerecht des Mieters	529
H. Verjährung	531
I. Verwirkung	531
J. Verzicht	534

§ 9 Eigentumswohnungsrecht/Teileigentum und Miete

A. Vermieterstellung	537
B. Neue Eigentümerbeschlüsse	538
C. Nebenkosten, Vereinbarung und Abrechnung	539
D. Haftung des Vermieters für Mieter gegenüber Miteigentümern	542
E. Nutzungsbeschränkungen	545
F. Rechtsfolgen des Verstoßes gegen Nutzungsbeschränkungen	553
G. Vermietung abhängig von Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer	557
H. Vermietung durch werdenden Wohnungseigentümer/Teileigentümer	559

§ 10 Untervermietung von Gewerberäumen

A. Vorbemerkung	561
B. Gestaffelte Mietverhältnisse	561
C. Die gesetzliche Konzeption	561
D. Erlaubnis	562
E. Haftung für Handlungen des Untermieters	564
F. Verhältnis Vermieter und Untermieter	565
G. Verhältnis Mieter und Untermieter	565
H. Abtretung der Untermieten	566

§ 11 Mietprozess/einstweilige Verfügung

A. Örtliche Zuständigkeit	567
B. Funktionale Zuständigkeit	570
C. Urkundenprozess	574
D. Feststellungsklage	576
E. Klage auf zukünftige Leistung	582
F. Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO)	586
G. Vollstreckungsabwehrklage	586
H. Aufrechnung gegenüber Anspruch aus Kostenfestsetzungsbeschluss	588
I. Beschleunigungsgebot (§ 272 Abs. 4 ZPO)	593
J. Räumungsvollstreckung	594
K. Räumungsfrist/Vollstreckungsschutz	597
L. Einstweilige Verfügung	599
M. Vergleich	606
N. (Gebühren-)Streitwert, Beschwer	610

O. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)	619
P. Besondere Klagevarianten	624
Q. Schiedsvereinbarung – Schlichtungsklausel – Schiedsgutachterklausel	626
R. (Materielle) Rechtskraft	629

§ 12 Auswirkung von Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Insolvenz auf das Mietverhältnis und die Mietzinsforderungen

A. Einzelzwangsvollstreckung in Gegenstände des Mieters	635
B. Pfändungsschutz für Miet- und Pachtzinsen	635
C. Zwangsverwaltung	636
D. Zwangsversteigerung	639
E. Insolvenzordnung (InsO)	644

§ 13 Checklisten	655
-------------------------------	-----

§ 14 Bausteintexte für Gewerberaummietverträge ...	661
---	-----

Anhang

1. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003	682
2. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009	687
3. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) v. 25. November 2003	700
4. Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) vom 5. Dezember 2022	703
5. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz) vom 7. September 2007	712
Sachregister	717

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI
Bearbeiterverzeichnis	XXIX

§ 1 Abgrenzung der Rechtsgebiete

A. Wohnraummiete – Gewerberaummiete – Raummiete – Grundstücksmiete	1
I. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnraum	3
II. Untervermietung/Raummiete für Betriebsangehörige/Raummiete für karitative Zwecke	3
III. Änderung der Nutzungsart	4
IV. Mischmietverhältnisse	5
V. Wohnung/Geschäftsraum mit Garage	10
B. Miete und Pacht	12
C. Miete und andere Schuldverhältnisse	13
I. Leihe	13
II. Verwahrung – Lagergeschäft	15
III. Werkvertrag	17
IV. Gemischte Verträge	19
V. Immobilienleasing/sale-and-lease-back	20
VI. Mietkauf	20
VII. Automatenaufstellvertrag	21
VIII. Altenheimvertrag	22
IX. Fitness-Center	22
X. EDV-Anlage	22
XI. Stromleitung/Versorgungsleitungen	23
XII. Photovoltaikanlage	24
XIII. Windkraftanlage	24
XIV. Pferdeboxvertrag/PferdeEinstellungsvertrag	25

§ 2 Vertragsanbahnungsphase

A. Abgrenzung – Verhandlungsphase – Vertragsabschluss	27
B. Letter of Intent/Vorvertrag	29
I. Letter of Intent (LoI)	29
II. Vorvertrag/Anmietrecht	30
1. Vorvertrag	30
2. Anmietrecht	32
C. Vormietrecht/Vorhand	33
I. Vormietrecht	33
II. Vorhand	39
D. Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2 BGB/c. i. c.)	39
I. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	39

II. Rücksichtnahmegebot/Verletzung von Aufklärungspflichten/ falsche Angaben	40
III. Nichtabschluss eines Mietvertrages	48
E. Selbstauskünfte des Mieters	50
F. Grundbucheinsicht	54
§ 3 Abschluss des Mietvertrages	
A. Form des Mietvertrages	55
I. Mündlicher Mietvertrag	55
II. Langfristiger Vertrag: Schriftform (§§ 578, 550, 126 BGB)	57
III. Einheitliche Vertragsurkunde	58
IV. Mindestinhalt des Mietvertrags	69
V. Formvorschriften bei Vertragsänderungen	71
VI. Einzelfragen zur Schriftform (alphabetisch)	72
VII. Beweisfragen	106
VIII. Rechtsfolgen des Schriftformmangels	107
IX. Schriftformheilungsklauseln/Schriftformklauseln	109
X. Probleme die trotz Beachtung der Schriftform offen bleiben	111
B. Parteien des Mietvertrages	111
I. Einzelpersonen	111
II. Juristische Personen /Personenhandelsgesellschaften	112
III. Personenmehrheiten	115
IV. BGB-Gesellschaft	116
V. Mietpool/Mieteinnahmegerinschaft	119
VI. Nicht rechtsfähiger Verein („Verein ohne Rechtspersönlichkeit“)	120
VII. Parteiwechsel auf Vermieter-/Mieterseite	122
1. Formulärmäßige Vertragsübertragungsklauseln	122
2. Mieterwechsel durch Umwandlung	123
3. Gewerbliche Weitervermietung	126
C. Gegenstand des Mietvertrages	126
I. Mietobjekt	126
II. Nebenräume	130
III. Garagen/Stellplätze	130
IV. Barrierefreiheit/E-Mobilität/Einbruchschutz	131
V. Zu- und Abgänge/Warenaufzug	136
VI. Benutzung der Außenfassade	137
VII. Zubehör und Einrichtungen	138
VIII. Übergabeprotokoll	139
D. Eignung des Mietobjektes für den vorgesehenen Gebrauch	140
I. Beschaffenheit des Mietobjekts	140
II. Zweckbestimmung/Nutzungsmöglichkeit/Standards/Green- Lease-Mietverträge	141
III. Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung	146
IV. Standards	147
V. Nutzlast der Decken	154
VI. Zweckentfremdungsverbot	155
E. Konkurrenzschutz und Wettbewerbsbeschränkung	155
I. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	155
II. Ausschluss des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	161

III. Einzelfälle (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	162
1. Konkurrenzschutz bejaht	162
2. Konkurrenzschutz verneint	163
IV. Konkurrenzschutz für Freiberufler	164
V. Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz	165
VI. Konkurrenzschutz und Untermiete	167
VII. Konkurrenzschutz-Erfüllungsanspruch und Gewährleistung	168
VIII. Wettbewerbsverbote	170
F. Vertragsabschluss und Vertragsdauer	171
I. Beginn des Mietverhältnisses	171
II. Verträge auf unbestimmte Dauer	173
III. Feste Mietzeit	174
IV. Stillschweigende Begründung oder Fortsetzung des Mietverhältnisses	174
V. Verlängerungsklauseln	178
VI. Option	180
G. Miete	185
I. Miethöhe	185
II. Umsatzabhängiger Mietzins (Umsatzmiete)	186
III. Umsatzsteuer	190
IV. Grenzen der Vertragsfreiheit, Sittenwidrigkeit, Wucher, Mietpreisüberhöhung	200
H. Mieterhöhung/Mietherabsetzung	205
I. Änderungskündigung	205
II. Staffelmiete	205
III. Wertsicherungsklauseln – Spannungsklauseln – Erhöhungsklauseln	207
1. Wertsicherungsklauseln	207
2. Spannungsklausel	214
3. Leistungsvorbehalt/Leistungsbestimmungsrecht	215
4. Kostenelementklausel	220
5. Umsatzklausel	220
IV. Mieterhöhung nach Modernisierung	220
V. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	221
VI. Ausschluss der Mieterhöhung bei Mieterinvestitionen	221
I. Nebenkosten	221
I. Betriebskosten/Nebenkosten	221
II. Spezifizierte Auflistung	223
III. Sonstige Betriebskosten	224
IV. Neue Betriebskosten, Verzicht auf Positionen	226
V. Umlagefähigkeit einzelner Nebenkosten	228
VI. Heizkostenverordnung	230
VII. Kosten der Verbrauchserfassung	237
VIII. Höhe der Vorauszahlung/rückwirkende Belastung	240
IX. Erhöhung der Vorauszahlung	241
X. Abrechnungsschlüssel, getrennte Verbrauchserfassung Wohn- und Gewerbebereich	241
XI. Abrechnung und Abrechnungsfrist	243
XII. Berücksichtigung von Minderungen	249

XIII. Nach- und Rückforderung nach vorbehaltlosem Ausgleich von Betriebskostenabrechnungssalden	249
XIV. Belegeinsicht, Fotokopien	250
J. Mietsicherheit	251
I. Barkaution	252
II. (Bank-)Bürgschaft	260
III. Rückgabe der Mietsicherheit	268
IV. Mietsicherheit und Veräußerung	272
V. Mietsicherheit und rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel	276
K. Formulklauseln/AGB-Recht	277
I. Abtretung	291
II. Altbauklauseln	292
III. Aufrechnungsverbot/Zurückbehaltungsrecht	293
IV. Bauliche Veränderungen	298
V. Beginn der Mietzeit	298
VI. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln/Tragfähigkeit der Geschoßdecken	300
VII. Betriebs- und Gebrauchspflichtklauseln	301
VIII. Eintritt Dritter in den Mietvertrag	304
IX. Ersatzzuweisung	305
X. Genehmigungsklauseln/Anerkenntnisfiktion	306
XI. Haftung – Mieter	307
XII. Haftung – Vermieter	307
XIII. Hausordnung	312
XIV. Kautions- und Sicherungsabreden	313
XV. Konkurrenzschutz	313
XVI. Kündigung	313
XVII. Mahnkosten	318
XVIII. Maklerprovision	319
XIX. Minderungsklauseln	319
XX. Nebenkosten/Betriebskosten	322
XXI. Nutzungschädigung	324
XXII. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	325
XXIII. Pauschalierter Schadenersatz	326
XXIV. Pfandrecht, Selbsthilfe	327
XXV. Salvatorische Klausel	328
XXVI. Schilder, Reklame, Klingelschilder	331
XXVII. Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Reparaturen an Dach und Fach	331
XXVIII. Tilgungsbestimmungen	334
XXIX. Umsatzsteuer	335
XXX. Untervermietung	335
XXXI. Verjährung gemäß § 548 BGB	337
XXXII. Stillschweigende Vertragsverlängerung (§ 545 BGB)	338
XXXIII. Versicherungen	338
XXXIV. Vertragsstrafe	339
XXXV. Verwendungsersatz	342
XXXVI. Pauschalierter Verzugszinsen	343
XXXVII. Vollmacht-klauseln	344
XXXVIII. Wegnahmerecht	346
XXXIX. Werbegemeinschaft	347
XL. Wertsicherungsklausel und Mieterhöhungsvorbehalte	347

XLI. Zahlung der Miete	348
XLII. Zweck des Vertrages	351
L. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Wartung	352
M. Umbau, Einbau von Einrichtungen/Rückbau	357
N. Benutzungspflicht, Betriebspflicht	358
O. Versicherungsrecht/Versicherungspflicht	360
P. Vertraglich vereinbartes Selbsthilferecht	362
Q. Bauliche Veränderungen/Duldungspflichten	363
I. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	363
II. Bauliche Veränderungen durch den Vermieter, Duldungspflicht des Mieters	364
R. Wiederaufbau	366
S. Schneeräum- und Reinigungspflichten	367
T. Verkehrssicherungspflicht	367
 § 4 Mietvertragsphase. Rechtsprobleme während der Vertragslaufzeit 	
A. Gebrauchsgewährung	371
I. Übergabe der Mietsache	371
II. Unmöglichkeit (§ 275 BGB)	373
III. Verspätete Übergabe der Mietsache	375
IV. Persönliche Verhinderung (§ 537 BGB)	375
B. Mängel der Mietsache	378
I. Rechtsmangel (§ 536 Abs. 3 BGB)	378
II. Sachmängel – Risikobereiche	380
Mangelbeispiele:	381
1. Zustand des Mietobjektes	381
2. Mangelursache außerhalb des Mietobjektes im oder am Haus ..	384
3. Wirtschaftliches Risiko, Einkaufszentrum	386
4. Umfeld- und Umwelteinflüsse	388
5. Behördliche Genehmigungen und Beschränkungen	393
III. Kenntnis des Mieters (§ 536b BGB)	395
IV. Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung	398
V. Mietminderung	399
VI. Mängelanzeige (§ 536c BGB)	402
VII. Ersatzvornahme des Mieters	403
VIII. Schadensersatzanspruch des Mieters (§ 536a BGB)	405
IX. Fristlose Kündigung	408
C. Untergang der Mietsache – Nachträgliche Unmöglichkeit	409
D. Pflichtverletzung (§§ 280 ff. BGB – früher: PVV)	411
E. Haftung des Mieters bei Beschädigung oder Zerstörung der Miet- sache	413
F. Duldung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	414

G. Vermieterpfandrecht (§§ 562 ff. BGB)	414
I. Eigentumsvorbehalt, Sicherungsübereignung	416
II. Ausübung des Vermieterpfandrechts	416
III. Pfändungen beim Mieter – keine Drittwiderspruchsklage	418
H. Mietermodernisierung und Umbauten	418
I. Aufwendungs-/Verwendungersatzansprüche des Mieters	420
J. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	422

§ 5 Untermiete (§ 540 BGB)

A. Erlaubnis des Vermieters/Rechte des Vermieters	431
B. Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis	433
C. Rechte des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis	433
D. Rechte des Untermieters bei Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter	434

§ 6 Wechsel der Vertragsparteien

A. Wechsel des Mieters	437
I. Tod des Mieters	437
II. Umwandlung einer Gesellschaft, Wechsel des Inhabers oder der Gesellschafter	437
III. Mieterwechsel durch Rechtsgeschäfte; Nachmieter/Ersatzmieter	438
B. Wechsel des Vermieters	441
I. Veräußerung des Mietgrundstückes (§§ 566, 578 BGB)	441
II. Vermieterwechsel durch Rechtsgeschäft	444
III. Vermieterwechsel durch Erbfall/Ende des Nießbrauchs	445
C. Auswirkung des Vermieterwechsels auf das Mietverhältnis	445
I. Kautionen/Mietbürgschaften	445
II. Vorauszahlung auf den Mietzins/Baukostenzuschuss – Ende des Mietverhältnisses	447
III. Haftung für Schadensersatzansprüche	448
IV. Nebenkostenabrechnung	448
V. Ersatz sonstiger Aufwendungen	448
VI. Rückabwicklung des Mietverhältnisses	449
VII. Konkurrenzschutz/Wettbewerbsverbot	449

§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses

A. Zeitablauf	451
B. Kündigung	451
I. Form der Kündigung	453
II. Inhalt der Kündigungserklärung	454
III. Zugang	457
IV. Kündigung durch Bevollmächtigte	463
1. Kündigung durch (Prozess-) Bevollmächtigte	463
2. Kündigung gegenüber (Prozess-) Bevollmächtigten	465
V. Übertragung des Kündigungsrechts	466
VI. Kündigung im Prozess	467

VII. Kündigung durch Personenmehrheit	469
VIII. Kündigung gegenüber Personenmehrheit	472
IX. Rücknahme der Kündigungserklärung	473
X. Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder Irrtums	474
XI. Umdeutung der Kündigung – Angebot auf Vertragsaufhebung	475
XII. Fristgemäße Kündigung	477
XIII. Kündigungsfrist	479
XIV. Änderungskündigung	481
XV. Teilkündigung	482
XVI. Sonderkündigungsrechte/Außerordentliche Kündigung	484
1. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	484
2. Tod des Mieters	486
3. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung	488
4. Kündigung wegen beabsichtigter Verbesserung der Miet- räume	489
5. Erlöschen des Nießbrauches, Erbbaurechtes, Nacherbfolge ...	489
6. Zwangsversteigerung	489
7. Insolvenz des Mieters	490
XVII. Fristlose Kündigung durch den Vermieter	490
1. Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	491
2. Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB)	492
3. Vertragswidriger Gebrauch (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	494
4. Kündigung aus wichtigem Grund (§ 242 BGB)	496
XVIII. Fristlose Kündigung durch Mieter	497
1. Nichtgewährung des Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	497
2. Gesundheitsgefährdung (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 Satz 2 BGB)	498
3. Pflichtverletzung des Vermieters/ungerechtfertigte fristlose Kündigung durch den Vermieter	499
4. Schuldhafte Pflichtverletzung (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB)	499
5. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses (§ 543 Abs. 1 BGB)	500
6. Verweigerung der Genehmigung zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	501
XIX. Beseitigung der Kündigungsvoraussetzung durch Aufrech- nung, Zahlung und Wohlverhalten	501
C. Aufhebungsvertrag	502
D. Erlöschen einer juristischen Person, Tod von Gesellschaftern	504
E. Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses durch Verwaltungs- akt	504
§ 8 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
A. Rückgabe der Mietsache	507
B. Obhutspflicht des Vermieters an zurückgelassenen Sachen des Mie- ters	513
C. Nutzungsentschädigung/Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht	514
I. Nutzungsentschädigung	514

II. Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht	521
III. Bereicherungsansprüche	523
IV. Nutzungsentschädigung und Pachtvertrag	524
D. Nichterfüllung der Mieterpflichten zur Renovierung, Beseitigung von Schäden, von Um- und Einbauten und Bodenkontaminationen	525
I. Fristsetzung	525
II. Übernahme der Kosten durch den Nachmieter, Ersatzanspruch des Vermieters beim Umbau oder bei Zerstörung der Mietsache	526
E. Schadensersatzansprüche des Vermieters nach fristloser Kündigung oder vorzeitigem Mieterauszug	527
F. Rückgabe der Kautions- und Mietsicherheiten	528
G. Wegnahmerecht des Mieters	529
H. Verjährung	531
I. Verwirkung	531
J. Verzicht	534
§ 9 Eigentumswohnungsrecht/Teileigentum und Miete	
A. Vermieterstellung	537
B. Neue Eigentümerbeschlüsse	538
C. Nebenkosten, Vereinbarung und Abrechnung	539
D. Haftung des Vermieters für Mieter gegenüber Miteigentümern	542
E. Nutzungsbeschränkungen	545
I. Teilungserklärung/Aufteilungsplan	546
II. Nutzung der Außenfassade	550
III. Zweckentfremdungsverbot/Nutzungsänderung	551
IV. Konkurrenzschutz in der Wohnungseigentumsanlage	552
F. Rechtsfolgen des Verstoßes gegen Nutzungsbeschränkungen	553
G. Vermietung abhängig von Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer	557
H. Vermietung durch werdenden Wohnungseigentümer/Teileigentümer	559
§ 10 Untervermietung von Gewerberäumen	
A. Vorbemerkung	561
B. Gestaffelte Mietverhältnisse	561
C. Die gesetzliche Konzeption	561
D. Erlaubnis	562
E. Haftung für Handlungen des Untermieters	564
F. Verhältnis Vermieter und Untermieter	565
G. Verhältnis Mieter und Untermieter	565
H. Abtretung der Untermieten	566

§ 11 Mietprozess/einstweilige Verfügung

A. Örtliche Zuständigkeit	567
B. Funktionale Zuständigkeit	570
I. Amtsgericht	570
II. Landgericht	571
III. Räumungsklage gegen Untermieter	572
IV. Eigentümer – Besitzer	572
V. Mischmietverhältnisse	573
VI. Kammer für Handelssachen	573
C. Urkundenprozess	574
D. Feststellungsklage	576
I. Musterfeststellungsklage	582
E. Klage auf zukünftige Leistung	582
F. Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO)	586
G. Vollstreckungsabwehrklage	586
H. Aufrechnung gegenüber Anspruch aus Kostenfestsetzungsbeschluss	588
I. Räumungsklage	590
II. Erledigung	591
I. Beschleunigungsgebot (§ 272 Abs. 4 ZPO)	593
J. Räumungsvollstreckung	594
K. Räumungsfrist/Vollstreckungsschutz	597
L. Einstweilige Verfügung	599
M. Vergleich	606
N. (Gebühren-)Streitwert, Beschwer	610
I. Gebührenstreitwert	610
II. Beschwer	615
O. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)	619
P. Besondere Klagevarianten	624
I. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages aufgrund Vorvertrages	624
II. Saldoklage	625
Q. Schiedsvereinbarung – Schlichtungsklausel – Schiedsgutachterklausel	626
I. Schiedsvereinbarung	626
II. Schlichtungsklausel	627
III. Schiedsgutachterklausel	628
R. (Materielle) Rechtskraft	629

§ 12 Auswirkung von Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Insolvenz auf das Mietverhältnis und die Mietzinsforderungen

A. Einzelzwangsvollstreckung in Gegenstände des Mieters	635
B. Pfändungsschutz für Miet- und Pachtzinsen	635
C. Zwangsverwaltung	636
D. Zwangsversteigerung	639
I. Sonderkündigungsrecht des Erstehers nach § 57a ZVG	641
II. Verhältnis Ersteher – Zwangsverwalter	643
III. Zubehör, wesentliche Bestandteile	644
E. Insolvenzordnung (InsO)	644
I. Starker/schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter	644
II. Insolvenz des Vermieters	646
III. Insolvenz des Mieters	648

§ 13 Checklisten

1. Checkliste Mietvertragsabschluss	655
2. Checkliste Kündigung	658
3. Checkliste Nebenkostenabrechnung	659

§ 14 Bausteintexte für Gewerberaummietverträge

1. Grundmuster	663
2. Zusätze und Alternativen zum Grundmuster	670
3. Spezielle Vereinbarungen in Sonderfällen	673
4. Checkliste Nebenkosten	678

Anhang

1. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003	682
2. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009	687
3. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) v. 25. November 2003	700
4. Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) vom 5. Dezember 2022	703
5. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz) vom 7. September 2007	712
Sachregister	717