

# AGB im Gewerberaummietrecht

von  
Dr. Ulrich Leo, Nima Ghassemi-Tabar

2. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:  
[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 67102 9

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

# beck-shop.de

Leo/Ghassemi-Tabar  
AGB im Gewerberaummietrecht

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## **AGB im Gewerberaummietrecht**

von

**Dr. Ulrich Leo**

Rechtsanwalt

und

**Nima Ghassemi-Tabar**

Rechtsanwalt

2. Auflage 2014



# beck-shop.de

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 67102 9

© 2014 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

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

# beck-shop.de

## Vorwort zur 2. Auflage

Seit der Erstauflage sind drei Jahre vergangen, in denen reichhaltig Rechtsprechung und Literatur zum AGB-Recht in der Gewerberaummieta veröffentlicht wurde. Die Obergerichte und der BGH warten auch in der jüngsten Vergangenheit immer wieder mit neuen Entscheidungen auf, die man nicht unbedingt erwarten konnte/musste. Insoweit sei insbesondere die Rechtsprechung des BGH zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache hingewiesen (II. Rdnr. 179 f.). Auch der Gesetzgeber hat mit den neu geschaffenen §§ 536 Abs. 1a, 578, 555a BGB sein Scherflein dazu beigetragen, die Anzahl der mit AGB zu bewältigender Rechtsprobleme zu vergrößern. Die Materie bleibt damit mehr als spannend. Die Tatsache, dass die Erstauflage nach zwei Jahren vergriffen war und die freundliche Aufnahme des Werks in Rechtsprechung und Literatur haben gezeigt, dass das AGB-Recht auch in der Gewerberaummieta eine eigenständige Bedeutung erlangt hat.

Über die fällige Aktualisierung etwa zum Bereich der Aufrechnung, Betriebskosten, Haftung, Instandhaltung, Instandsetzung, Minderung, Schönheitsreparaturen etc. hinaus wurde der Teil 2 zu den einzelnen Regelungsbereichen in der Gewerberaummieta umfangreich u. a. bezüglich Klauseln zu Aufwendungsersatz, Heizung, Leistungsbestimmungsrechte, Modernisierung und Vormieterrechte erweitert.

Nach wie vor steht die Darstellung des Meinungsstands in der obergerichtlichen Rechtsprechung im Fokus. Auf die Wiedergabe der eigenen Meinung wird an vielen Stellen zugunsten einer auf das Wesentliche konzentrierten Darstellung verzichtet.

Der Mitautor der 1. Auflage, Herr Ghassemi-Tabar, der Teil I verfasst hat, ist ausgeschieden. Für seine wertvolle Mitarbeit ist ihm auch an dieser Stelle zu danken.

Frau Tamara Leo wird für ihre unermüdliche Recherchetätigkeit und Arbeit am Manuskript gedankt.

Dr. Ulrich Leo  
Hamburg/Köln, August 2014

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXVII

### I. Teil. Die allgemeine AGB-Kontrolle nach den §§ 305 ff. BGB

A. Einleitung .....	1
B. Funktion von AGB/Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB .....	1
C. Begriff der AGB .....	2
D. Abgrenzung zur Individualvereinbarung (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB) ....	15
E. Vorrang von Individualabreden (§ 305 b BGB) .....	24
F. Einbeziehung in den Geschäftsraummietvertrag .....	32
G. Auslegung von AGB .....	44
H. Die Inhaltskontrolle gem. §§ 307–309 BGB .....	61
I. Das Transparenzgebot .....	98
J. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit oder Nichteinbeziehung von AGB-Klauseln (§ 306 BGB) .....	108
K. Änderung von AGB nach Vertragsschluss .....	121
L. Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf Altverträge .....	122
M. Prüfungsschema für die Wirksamkeitskontrolle von AGB .....	123

### II. Teil. Einzelne Regelungsbereiche in der Gewerberaummieta

A. Einleitung .....	125
B. Einzelne Regelungsbereiche .....	125
<b>Sachregister</b> .....	253

**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXVII
<b>I. Teil. Die allgemeine AGB-Kontrolle nach den §§ 305 ff. BGB</b>	
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Funktion von AGB/Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB .....</b>	<b>1</b>
<b>C. Begriff der AGB .....</b>	<b>2</b>
I. Das Merkmal „Vertragsbedingungen“ .....	3
II. Das Merkmal „vorformuliert“ .....	3
III. Das Merkmal „für eine Vielzahl von Verträgen“ .....	5
IV. Das Merkmal „stellt“ .....	6
V. Ergänzungs- oder ausfüllungsbedürftige Leerstellen .....	10
VI. Form, Umfang, Schriftart .....	11
VII. Beweislast für das Vorliegen von AGB .....	11
1. Grundsatz .....	11
2. Beweiserleichterungen .....	12
<b>D. Abgrenzung zur Individualvereinbarung (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB) .....</b>	<b>15</b>
I. Funktion der Norm .....	15
II. Aushandeln im Sinne des § 305 Abs. 1 S. 3 BGB .....	16
1. Allgemeines .....	16
2. Begriff des „Aushandelns“ / Abgrenzung zum „Verhandeln“ .....	17
3. Geringere Anforderungen an das Aushandeln im unternehmerischen Verkehr? .....	21
III. Beweislast .....	22
<b>E. Vorrang von Individualabreden (§ 305 b BGB) .....</b>	<b>24</b>
I. Funktionelles Rangverhältnis zwischen Individualabrede und AGB .....	24
II. Abgrenzung zu § 305 Abs. 1 S. 3 BGB .....	25
III. Voraussetzungen des Vorrangs .....	25
1. Vorliegen einer Individualabrede .....	26
2. Regelungswiderspruch .....	27
IV. Schriftformklauseln .....	27
1. Sog. einfache Schriftformklauseln .....	27
2. Sog. „qualifizierte“ oder „doppelte“ Schriftformklauseln .....	29
V. Späterer Wegfall der Individualvereinbarung .....	30
VI. Beweislast .....	31

<b>F. Einbeziehung in den Geschäftsraummietvertrag</b> .....	32
I. Voraussetzungen .....	32
II. Lesbarkeit .....	34
III. Beweislast .....	34
IV. Einbeziehung mehrerer Klauselwerke .....	34
V. Ausgenommen: Überraschende Klauseln im Sinne des § 305 c Abs. 1 BGB .....	34
1. Allgemeines .....	34
2. Verhältnis zur Inhaltskontrolle nach § 307 BGB .....	35
3. Überraschender Charakter der Klausel .....	36
a) Begriff .....	36
b) Inhalt der Klausel ungewöhnlich .....	36
aa) Objektiv ungewöhnliche Klausel .....	37
bb) Ungewöhnlichkeit aufgrund subjektiv-einzel- fallbezogener Umstände .....	39
c) Äußerer Zuschnitt des Vertrages überraschend .....	41
4. Rechtsfolge/Beweislast .....	44
<b>G. Auslegung von AGB</b> .....	44
I. Vorprüfung: Übereinstimmender Wille der Parteien? .....	44
II. Art und Weise der Auslegung .....	47
1. Grundsatz der objektiven Auslegung .....	47
2. Auslegungsmittel .....	48
3. Auslegung von (unbestimmten) Rechtsbegriffen in AGB .....	49
4. Ergänzende Vertragsauslegung .....	51
a) Vertragslücke beruht nicht auf Einbeziehungs- und Inhaltskontrollschranken der §§ 305 ff. BGB ....	51
b) Vertragslücke beruht auf Wegfall einzelner Klauseln wegen Verstoßes gegen §§ 305 ff. BGB .....	52
aa) Grundsatz .....	52
bb) Bestehen unterschiedlicher Gestaltungs- möglichkeiten .....	53
(1) Erste Ansicht .....	53
(2) Zweite Ansicht .....	53
(3) Stellungnahme .....	54
cc) Beweislast .....	55
III. Unklarheitenregel des § 305 c Abs. 2 BGB .....	55
1. Allgemeines .....	55
2. Keine Anwendung bei Gesetzeswiederholung oder Zweifeln über die inhaltliche Angemessenheit einer Klausel .....	56
3. Abgrenzung zum Transparenzgebot .....	56
4. Erfordernis der Mehrdeutigkeit .....	57
a) Vorliegen einer objektiv mehrdeutigen Klausel .....	57
b) Erster Schritt: „Kundenfeindlichste Auslegung“ ....	58
c) Ggf. zweiter Schritt: „Kundenfreundlichste Auslegung“ .....	59
5. Sich widersprechende AGB-Klauseln .....	59
6. Beweislast .....	60
IV. Das sog. „Restriktionsprinzip“ .....	60

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XI
<b>H. Die Inhaltskontrolle gem. §§ 307–309 BGB</b>	61
I. Einführung	61
1. Überblick	61
2. Sonderproblem: Maßstab der Inhaltskontrolle bei der Prüfung von Mieter-AGB	62
II. Vorrang der Auslegung	63
III. Indizwirkung der §§ 308, 309 BGB im unternehmerischen Verkehr	63
1. Begriff des Unternehmers	63
2. Meinungsstand zur Indizwirkung	64
a) BGH	64
b) Literatur	65
aa) Befürwortung der Indizwirkung	65
bb) Ablehnung der Indizwirkung	66
c) Stellungnahme	67
IV. Gleichstellung von Gewerberaum- und Wohnraummieter außerhalb der §§ 308, 309 BGB?	67
1. Rechtsprechung des XII. Zivilsenats des BGH	67
2. Literatur uneinheitlich	68
3. Stellungnahme	69
V. Verhältnis des § 307 BGB zu anderen Unwirksamkeitsgründen	71
1. § 134 BGB (Verbotsgesetz)	71
2. § 138 BGB (Sittenwidrigkeit)	71
3. § 242 BGB (Treu und Glauben)	73
4. §§ 119, 123 BGB (Anfechtung)	74
5. § 8 PrKIG	75
VI. Schranke des § 307 Abs. 3 BGB	75
1. Grundsatz	75
2. Deklaratorische Klauseln	76
3. Leistungsbeschreibungen	77
4. Preisvereinbarungen	78
VII. Regelbeispiele des § 307 Abs. 2 BGB	78
1. Allgemeines	78
2. Tatsächliche Vermutung der unangemessenen Benachteiligung	79
3. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen (Nr. 1)	82
a) Das Merkmal „gesetzliche Regelung“	83
b) Das Merkmal „Wesentliche Grundgedanken“	84
c) Das Merkmal „abgewichen“	86
d) Das Merkmal „nicht zu vereinbaren“	86
4. Vertragsgefährdende Einschränkung von Rechten und Pflichten (Nr. 2)	89
a) Bedeutung des Regelbeispiels	89
b) Das Merkmal „wesentliche Rechte oder Pflichten aus der Natur des Vertrages“	90
c) Das Merkmal „eingeschränkt“	91
d) Das Merkmal „Gefährdung des Vertragszwecks“	91
VIII. Generalklausel des § 307 Abs. 1 S. 1 BGB	93
1. Benachteiligung von nicht unerheblichem Gewicht	93
2. Unangemessenheit der Benachteiligung	94

---

a) Interessenabwägung .....	94
b) Abwägungskriterien .....	95
aa) Risikoverteilung .....	95
bb) Verkehrssitte und Handelsbräuche .....	95
cc) Preisargument .....	96
dd) Summierungseffekt/Kompensation .....	96
3. Beweislast .....	98
<b>I. Das Transparenzgebot .....</b>	<b>98</b>
I. Einführung .....	98
1. Allgemeines .....	98
2. Generelle Anforderungen .....	99
3. Maßstab .....	100
4. Grenzen .....	101
5. Beseitigung der Intransparenz durch individuelle Aufklärung .....	101
II. Anforderungen an die äußere Gestaltung des Klauselwerks .....	102
III. Inhaltliche Anforderungen (Einzelgebote) .....	102
1. Verständlichkeitsgebot .....	103
2. Bestimmtheitsgebot .....	103
3. Täuschungsverbot .....	105
IV. Sonderproblem: Preisnebenabreden und Preis- anpassungsklauseln .....	106
<b>J. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit oder Nichteinbeziehung von AGB-Klauseln (§ 306 BGB) .....</b>	<b>108</b>
I. § 306 BGB als lex specialis bei Unwirksamkeit von AGB-Klauseln .....	108
II. Grundsätzliche Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen (§ 306 Abs. 1 BGB) .....	108
III. Schließung der Vertragslücke durch dispositives Gesetzesrecht (§ 306 Abs. 2 BGB) .....	109
IV. Ersetzungsklauseln .....	110
V. Salvatorische Klauseln .....	111
VI. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion .....	112
1. Grundsatz .....	112
2. Ausnahme („blue pencil Test“) .....	113
VII. Gesamtnichtigkeit des Vertrages nach § 306 Abs. 3 BGB ..	116
VIII. Vertrauensschutz bei geänderter Rechtsprechung? .....	116
IX. Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche der Verwendergegenseite bei Einbeziehung unwirksamer AGB .....	118
1. Schadensersatzpflicht nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB .....	118
a) Klausel bereits im Zeitpunkt ihrer Einbeziehung als unwirksam bekannt .....	118
b) Klausel erst nach ihrer Einbeziehung für unwirksam erklärt .....	120
2. Bereicherungsanspruch .....	121

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XIII
<b>K. Änderung von AGB nach Vertragsschluss</b>	121
<b>L. Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf Altverträge</b>	122
<b>M. Prüfungsschema für die Wirksamkeitskontrolle von AGB</b>	123
<b>II. Teil. Einzelne Regelungsbereiche in der Gewerberaummieta</b>	
<b>A. Einleitung</b>	125
<b>B. Einzelne Regelungsbereiche</b>	125
I. Abtretungsverbote	125
II. Aufrechnungseinschränkungen	125
1. Einführung	125
2. Aktuelle Rechtsprechung des BGH	126
3. Fortgeltung der Grundsätze der älteren BGH – Rechtsprechung?	127
4. Aktuelle Urteile der Instanzgerichtsrechtsprechung...	128
5. Ankündigungsklauseln	128
6. Höhenbegrenzung der Aufrechnung pro Monat	129
7. Ausschluss der Aufrechnung gegen Betriebskostenforderungen	129
8. Ausschluss bei Verzug des Mieters	129
9. Nutzungsentschädigung	130
III. Aufwendungsersatz	130
IV. Bedingungen	130
1. Einführung	130
2. Auflösende Bedingungen	131
3. Aufschiebende Bedingungen	131
V. Beheizung der Mietsache	132
VI. Behördliche Erlaubnisse/Genehmigungen	132
1. Einführung	132
2. Einzelne Klauseln	133
VII. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	133
VIII. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	134
IX. Betriebskosten	135
1. Einführung/Kostentragung nach der gesetzlichen Regelung	135
2. Ankreuzvarianten	135
3. Vorauszahlung oder Pauschale	135
4. Generelle Umlagevereinbarungen/Transparenzgebot	136
a) Einzelne Klauseln	136
b) Transparenzgebot	137
aa) Strikte Anwendung des Transparenzgebots	137
bb) Inbezugnahme der BetrKV bzw. der ehemaligen Anlage 2 zu § 27 II. BVO	138
5. Einzelne Umlagepositionen	138
a) Centermanagement	138
b) Fassadenreinigung	139
c) Grundbesitzabgaben	139
d) Grundsteuer	139
e) Hausmeister/Betriebsabteilung	140

---

f) Instandhaltungsrücklage .....	140
g) Nach Vertragsschluss erstmalig anfallende Positionen/ Mehrbelastungsklauseln .....	140
h) Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) .....	141
i) Versicherungen .....	142
aa) Grundsatz .....	142
bb) Umlagefähigkeit einzelner Versicherungsarten in AGB .....	142
(1) Erdbeben und Vulkanausbruch .....	142
(2) Mietausfallversicherung .....	143
(3) Rechtsschutzversicherung .....	143
(4) Sonderrisikoversicherungen .....	143
(5) Terrorversicherungen .....	143
j) Überwachungsanlagen .....	143
k) Verwaltungskosten .....	143
l) Zwischenablesekosten .....	145
6. Betriebskostenvorauszahlungen/Erhöhung/Anpassung .....	145
7. Betriebskostenabrechnung .....	146
a) Abrechnungsfrist .....	146
b) Genehmigungsfiktionsklauseln .....	146
c) Nachforderungsausschlussklauseln .....	147
d) Leerstandsklauseln .....	148
e) Klauseln zur Änderung der Umlagemaßstäbe .....	148
f) Belegkopien .....	149
X. Betriebspflicht .....	149
1. Einführung .....	149
2. Festlegung des zeitlichen Umfangs .....	150
a) „offene Klauseln“ .....	150
b) Anknüpfung an die gesetzlichen Bestimmungen ...	150
c) Anknüpfung an die jeweils geltenden gesetzlichen Öffnungszeiten .....	151
d) Festlegung der verbindlichen Öffnungszeiten durch einen Dritten .....	151
e) Zeitweilige Betriebsunterbrechungen .....	152
f) Einschränkung der Betriebspflicht unmittelbar vor Vertragsende .....	153
3. Ende der Betriebspflicht bei Vertragsende .....	154
4. Verluste des Mieters durch den Betrieb in der Mietsache .....	154
5. Klauselkombination Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes ....	154
XI. Bürgengleiche Haftung des Vermieters, § 566 Abs. 2 BGB	155
XII. Bindungsfristen .....	155
XIII. Change of Controlklauseln .....	155
XIV. Deckenlasten .....	157
XV. Double-Net-Verträge .....	157
XVI. Ersetzungsklauseln .....	158
XVII. Fahrstuhlnutzung .....	158
1. Regelungen für den Ausfall des Fahrstuhls .....	158
2. Haftungsbegrenzungen .....	158

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>XV</i>
XVIII. Flächenangaben .....	159
1. m <sup>2</sup> -Angaben ohne Erläuterung des Flächenbegriffs ....	159
2. Flächenabweichungen .....	159
XIX. Glasbruch .....	160
XX. Gerichtsstandsvereinbarungen .....	160
XXI. Haftungsausschlüsse und -begrenzungen .....	160
1. Einführung .....	160
a) Weitreichende Haftung des Vermieters nach der gesetzlichen Konzeption .....	160
b) Unwirksamkeit auf Grund von Summierungs- effekten .....	161
2. Einzelne Klauseln .....	161
a) Bürgenleiche Haftung des Vermieters bei Veräußerung der Mietsache .....	161
b) Eignung der Mietsache zum vertraglich vorge- sehenen Nutzungszweck .....	163
c) Haftung nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, Ausschluss der Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit .....	165
d) Verschuldensunabhängige Garantiehaftung .....	166
e) Beschränkung der Haftung auf das Vermögen einer GbR .....	168
f) Beschränkung bei Fahrlässigkeit auf den vorher- sehbaren und vertragstypischen Schaden .....	168
3. Interessenwahrung aus Sicht der Verwendergegen- seite .....	169
XXII. Heizungsbetrieb .....	169
1. Betriebszeiten .....	169
2. Nachtabsenkung .....	170
XXIII. Instandhaltung und -setzung, Inventar .....	170
1. Einführung .....	170
2. Begriffsbestimmung .....	170
3. Formularvertragliche Abwälzung der Instandhaltung und -setzung für Allgemeinflächen und Gemein- schaftsanlagen .....	171
4. Dach- und Fachklauseln .....	172
5. Formularvertragliche Abwälzung der Instandhaltung und -setzung im Bereich der zum ausschließlichen Gebrauch vermieteten Räume, Wartung .....	173
6. Kleinreparaturklauseln .....	174
XXIV. Konkurrenzschutz/Formularvertraglicher Ausschluss des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes .....	175
1. Einführung .....	175
2. Abdingbarkeit des Konkurrenzschutzes .....	175
3. Formularvertragliche Erweiterungen des Konkur- renzschatzes .....	176
XXV. Kosten des Vertrags .....	176
XXVI. Kündigung, außerordentliche .....	176
1. Einführung .....	176
2. Kündigung wegen Zahlungsrückstand .....	177
3. Kündigung wegen Verschlechterung oder erheblicher Gefährdung der Vermögenslage .....	178

---

4. Kündigung im Zusammenhang mit Insolvenzverfahren des Mieters .....	178
5. Kündigung ohne vorherige Fristsetzung/ Abmahnung im Sinne des § 543 Abs. 3 BGB .....	178
6. Kündigung nach Abmahnung mit zweiwöchiger Frist .....	179
7. Sonstige außerordentliche Kündigungsgründe .....	179
8. Kündigungsausschlüsse .....	180
a) Ausschluss der Kündigung aus wichtigem Grund .....	180
b) Tod des Mieters .....	180
c) Verspätete Übergabe .....	181
9. Form der Kündigung .....	181
a) Grundsatz/gewillkürte Schriftform .....	181
b) Über die Schriftform hinausgehende Anforderungen .....	182
10. Kündigungsfristen .....	182
a) Verkürzung der Kündigungsfristen des § 580a BGB .....	182
b) Verlängerung der Kündigungsfristen des § 580a BGB .....	182
c) Unterschiedliche Kündigungsfristen für Verwender und Verwendungsgegenseite .....	182
aa) Einführung .....	182
bb) Unterschiedliche Kündigungszeitpunkte .....	183
cc) Relativ langfristige Bindung beider Parteien ....	183
dd) Relativ kurzfristige Bindung des Verwenders ..	184
11. Zugang von Kündigungen .....	185
XXVII. Laufzeitregelungen .....	185
XXVIII. Leistungsbestimmungsrechte .....	185
XXIX. Leitungskapazitäten .....	185
XXX. Leistungsverstopfungen .....	186
XXXI. Mahnkosten .....	187
XXXII. Maklerkosten .....	188
XXXIII. Mängel der Mietsache .....	188
1. Einführung .....	188
2. Die mietvertraglichen Pflichten des Vermieters einschränkende Klauseln .....	188
a) Geltung des subjektiven Mangelbegriffs .....	188
b) Mindermeinung .....	188
c) Überwiegende Meinung in Rechtsprechung und Literatur .....	189
3. Ausschluss des Selbsthilferechts und des Aufwendungsersatzanspruchs .....	190
4. Erweiterungen des Selbsthilferechts und des Aufwendungsersatzanspruchs .....	190
5. Minderung .....	191
a) Einführung .....	191
b) Einzelne Klauseln .....	191
c) Minderungsbegrenzung und Insolvenz des Vermieters .....	192
d) Begrenzung der Minderung auf vom Vermieter zu vertretende Mängel .....	193
e) Verpflichtung zur Hinterlegung .....	193

f) Ausschluss der Minderung bei Zahlungsrückstand des Mieters .....	194
g) Ankündigungspflicht .....	194
h) Berechnung der Minderung von der Kaltmiete .....	194
i) Minderung nach Ende des Mietverhältnisses .....	194
XXXIV. Mietänderung .....	195
1. Einführung .....	195
2. Staffelmietvereinbarungen .....	196
3. Gleit-/Index- bzw. Automatik Klauseln .....	196
4. Leistungsvorbehaltsklauseln .....	197
5. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das PrKIG .....	198
a) Meinungsstand .....	198
b) Rechtsfolgen der Unwirksamkeit einer Wert-sicherungs-klausel gemäß §§ 306, 307 BGB .....	199
XXXV. Mietbeginn .....	200
1. Einführung .....	200
2. Unverbindliche Angaben zum Übergabedatum .....	200
3. Mietbeginn mit Übergabe .....	200
4. Formularvertragliche Festlegung der Frist im Sinne des § 543 Abs. 3 BGB .....	202
5. Ausschluss der Haftung für eine nicht rechtzeitige Übergabe der Mietsache bei Vertragsbeginn .....	202
XXXVI. Mietsicherheiten .....	202
1. Einführung .....	202
2. Höhe der Sicherheitsleistung .....	202
3. Barkautions .....	203
a) Getrennte Anlage der Mietsicherheit .....	203
b) Ausschluss der Verzinsung der Barkautions .....	204
c) Mietsicherheit durch Bürgschaft .....	205
aa) Einführung .....	205
bb) Ausfallbürgschaften .....	205
cc) Erweiterung der Bürgschaft für Forderungen des Vermieters außerhalb des Mietverhältnisses .....	206
dd) Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit .....	206
ee) Zulässigkeit einer Bürgschaft auf erstes Anfordern .....	206
4. Abtretung von Untermietansprüchen .....	209
5. Frist zur Leistung der Mietsicherheit, auflösende Bedingung für den Mietvertrag für den Fall der Nichtleistung der Mietsicherheit .....	209
6. Ausschluss der Haftung des Vermieters für die Rückgabe der Mietsicherheit durch den Erwerber .....	209
XXXVII. Mietzahlung .....	209
1. Rechtzeitigkeit der Zahlung .....	209
2. Tilgungsbestimmungen .....	210
3. Abbuchungsverfahren .....	210
4. Lastschriftverfahren .....	211
5. Umsatzmiete .....	211
a) Einführung .....	211
b) Überraschungscharakter der Vereinbarung einer Umsatzmiete .....	212
c) Inhaltliche Ausgestaltung .....	212

XXXVIII. Minderung .....	213
XXXIX. Modernisierung .....	213
1. Ausschluss der Minderung .....	213
2. Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters .....	213
3. Mieterhöhung .....	214
XL. Nutzungsentschädigung .....	214
1. Einführung .....	214
2. Nutzungsentgelt oberhalb der zuletzt geschuldeten Miete .....	214
3. Nutzungsentgelt nach Rückgabe für die Zeit bis zur Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands der Mietsache .....	215
4. Vertragliche Aufrechnungsverbote .....	215
XLI. Pfandrecht .....	215
XLII. Rückgabe der Mietsache/Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses .....	215
1. Ausschluss von Aufwendungen im Sinne des § 539 BGB .....	215
2. Zeitpunkt der Rückgabe .....	216
3. Befugnis zum Öffnen der Mietsache .....	216
4. Endrenovierung .....	216
5. Entschädigungsloser Verbleib von Einrichtungen in der Mietsache .....	216
6. Entsorgung zurückgebliebener Gegenstände .....	217
7. Quotenabgeltungsklauseln für Schönheitsreparaturen .....	218
8. Rückbauausschluss .....	219
9. Rückgabe besenrein .....	219
10. Rückgabe im bezugsfähigen Zustand .....	219
11. Rückgabe im vertragsgemäßen/ordnungsgemäßen Zustand .....	220
12. Schadensersatz wegen fehlender Durchführung von Schönheitsreparaturen, Rückbau etc. ohne Mahnung .	220
XLIII. Rücktritt vom Vertrag .....	221
1. Überraschender Charakter .....	221
2. Unangemessene Benachteiligung? .....	221
XLVI. Salvatorische Klauseln .....	222
XLV. Schadensersatzpauschalen .....	222
XLVI. Schönheitsreparaturen .....	222
1. Einführung .....	222
2. Schönheitsreparaturen als Teil der Hauptleistungs- pflicht .....	222
3. Notwendigkeit einer einschränkenden Definition? .....	223
4. Schutzrichtung der BGH-Rechtsprechung .....	224
5. Neuere Rechtsprechung des BGH und der Ober- gerichte zur Schönheitsreparaturproblematik .....	224
a) Starre Fristenpläne .....	224
b) Kombination laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung .....	225
c) Anfangsrenovierung .....	226
d) Isolierte Endrenovierung .....	226

---

d) Fachhandwerkerklauseln/Bezugnahme auf die VOB .....	227
e) Farbwahlklauseln .....	227
f) Weitere Klauseln .....	227
XLVII. Schriftformklauseln .....	228
XLVIII. Schriftformsanierungsklauseln/ Schriftformheilungs- klauseln .....	228
XLIX. Sortimentsbindung .....	229
L. Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags (§ 545 BGB) .....	230
LI. Tragfähigkeit von Decken .....	231
LII. Triple-Net-Verträge .....	231
LIII. Übergabe .....	231
1. Pünktliche Übergabe .....	231
2. Übergabe erst nach Leistung der ersten Miete .....	232
3. Übergabezustand .....	232
LIV. Um- und Einbauten des Mieters .....	232
LV. Umsatzmiete .....	232
LVI. Umsatzsteuer .....	233
LVII. Umzugsverpflichtung des Mieters .....	233
LVIII. Untermiete .....	234
1. Einführung .....	234
2. Ausschluss des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	234
3. Widerrufsvorbehalt und Form bezüglich der Erlaubnis zur Untervermietung .....	235
4. Regelungen zur Höhe der Untermiete .....	235
5. Abtretung der Untermieten .....	235
6. Untermietzuschlag/Abschöpfung vom Mehrerlös .....	235
LIX. Verjährung .....	236
1. Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfristen .....	236
2. Verjährung nach § 548 BGB .....	236
3. Verkürzung der gesetzlichen Verjährungsfristen .....	237
LX. Verkehrssicherungspflichten .....	237
LXI. Verlängerungsklauseln/Verlängerungsoptionen .....	238
1. Übertragung der Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete? .....	238
2. Gestaltung von Verlängerungsoptionsklauseln .....	239
LXII. Versicherungspflichten des Mieters .....	239
LXIII. Vertragsstrafen .....	240
LXIV. Verwirkung .....	241
LXV. Vollmachtsklauseln .....	241
LXVI. Vormietrechte .....	242
LXVII. Wechsel des Vertragspartners .....	243
LXVIII. Werbegemeinschaften .....	245
LXIX. Wettbewerbsverbote .....	245
LXX. Wohlverhaltensklauseln .....	247
LXXI. Zurückbehaltungsrechte .....	247

# beck-shop.de

XX	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
LXXII. Zustand der Mietsache/vertragliches Soll .....	248
1. Generelle Regelungen .....	248
2. Sommerliche Aufheizung .....	249
<b>Nachwort</b> .....	251
<b>Sachregister</b> .....	253