Gewerberaummiete

von
Susanne Tank, Bettina Baumgarten, Lars Kutz

1. Auflage

Gewerberaummiete – Tank / Baumgarten / Kutz

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht

Verlag C.H. Beck München 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de
ISBN 978 3 406 60374 7

beck-shop.de

Tank/Baumgarten/Kutz
Gewerberaummiete

beck-shop.de

beck-shop.de

Gewerberaummiete

von

Susanne Tank
Rechtsanwältin in Hannover
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bettina Baumgarten
Rechtsanwältin in Hannover
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

und

Lars Kutz
Rechtsanwalt in Hannover
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Verlag C.H.Beck München 2011

beck-shop.de

Zitiervorschlag: *Tank* in: Tank/Baumgarten/Kutz, Gewerberaummiete, B Rn. 3

Es haben bearbeitet:

Susanne Tank:	Teile A und B, Teil D VII., X., XIII., Teile G–I
Bettina Baumgarten:	Teil C, Teil D IV., XI., Teile E und F
Lars Kutz:	Teil D I.–III., V., VI., VIII., IX., XII.

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 978 3 406 603747

© 2011 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft
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

Das Gewerberaummietrecht ist weit weniger kodifiziert als dies beim Wohnraummietrecht der Fall ist. Deshalb wird von den Beratern nicht nur die Kenntnis der anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften, sondern auch und insbesondere der Rechtsprechung gefordert.

Dieses Buch bietet eine kompakte Darstellung der komplexen Materie des gesamten gewerblichen Mietrechts. Es soll vor allem dem sonst auf anderen Rechtsgebieten tätigen Juristen, aber auch dem in der Materie tätigen Nichtjuristen einen knappen Überblick über die im Gewerberaummietrecht auftretenden typischen Problemstellungen nebst gut vertretbaren Lösungsansätzen verschaffen.

Dabei beschränken wir uns gezielt auf die in der Praxis häufig auftretenden Problemstellungen. Die Erläuterungen orientieren sich ganz überwiegend an der herrschenden Meinung in der höchstrichterlichen Rechtsprechung und in der Literatur. Ganz bewusst haben wir der Übersichtlichkeit halber auf die Darstellung verschiedener Meinungen und die Begründung der jeweils wiedergegebenen Auffassung verzichtet. Insoweit verweisen wir auf die in hinreichendem Maße vorhandenen Kommentare und ausführlichen Fachbücher.

Zur besseren Verständlichkeit wurden statt dessen vielmehr Praxistipps, Beispiele, Hinweise und Formulierungsbeispiele eingefügt und optisch besonders hervorgehoben.

Wir hoffen, dass dieses Werk – dem Credo unserer anwaltlichen Tätigkeit folgend – dazu beitragen wird, gerichtliche Streitigkeiten möglichst zu vermeiden.

Für Hinweise und Anregungen sind wir stets dankbar.

Hannover, im Mai 2011 Die Verfasser

beck-shop.de

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Grundlagen des Mietverhältnisses *(Tank)*	1
I. Begriff	1
II. Rechtsgrundlagen	1
III. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	4
B. Zustandekommen des Mietvertrages *(Tank)*	7
I. Vertragsanbahnung	7
II. Abschluss des Mietvertrages	14
C. Form des Mietvertrages *(Baumgarten)*	25
I. Gesetzliche Schriftform	25
II. Gewillkürte Schriftform	49
III. Notarielle Beurkundung	51
IV. Weitere Formvorschriften	52
D. Inhalt des Mietverhältnisses	53
I. Vertragsparteien *(Kutz)*	53
II. Mietobjekt *(Kutz)*	62
III. Betriebspflicht *(Kutz)*	68
IV. Mietzeit *(Baumgarten)*	76
V. Miete *(Kutz)*	81
VI. Betriebskosten *(Kutz)*	106
VII. Gewährleistung *(Tank)*	131
VIII. Bauliche Veränderungen *(Kutz)*	158
IX. Instandsetzung/Instandhaltung/Schönheitsreparaturen *(Kutz)*	163
X. Sicherheiten *(Tank)*	174
XI. Konkurrenzschutz und Werbegemeinschaften *(Baumgarten)*	185
XII. Untermiete *(Kutz)*	193
XIII. Versicherungen *(Tank)*	202
E. Beendigung des Mietverhältnisses *(Baumgarten)*	207
I. Beendigung durch Zeitablauf	207
II. Kündigung	208
III. Aufhebungsvertrag	240
IV. Rücktritt	241
V. Auflösende Bedingung	242
VI. Verwaltungsakt	242
VII. Stillschweigende Verlängerung	242
F. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses *(Baumgarten)*	245
I. Räumung und Rückgabe des Mietobjekts	245
II. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe	252
III. Wiederherstellung des ursprünglichen bzw. vereinbarten Zustands	258
IV. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	259
V. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen	263
VI. Ersatz von „sonstigen“ Aufwendungen des Mieters	265
VII. Wegnahmerecht des Mieters	269
VIII. Verjährung der wechselseitigen Ansprüche	270

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Seite

IX. Anspruch auf Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung 274
X. Abrechnung und Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen 277
XI. Abrechnung und Rückgewähr der Mietsicherheit 277
XII. Betriebsübergang gemäß § 613a BGB 279

G. Veräußerung des Mietobjektes *(Tank)* 281
I. Voraussetzungen des § 566 Abs. 1 BGB 281
II. Vertragliche Regelungen 283
III. Rechte und Pflichten des Erwerbers 284
IV. Verlängerungsoption, Kündigung 287
V. Haftung des Veräußerers 288

H. Insolvenz *(Tank)* 291
I. Allgemeines 291
II. Insolvenz des Mieters 293
III. Insolvenz des Vermieters 300

I. Mietprozess und Vollstreckung *(Tank)* 307
I. Zuständigkeiten 307
II. Prozessuale Besonderheiten 307
III. Urkundenprozess 313
IV. Selbständiges Beweisverfahren 315
V. Einstweilige Verfügung 317
VI. Zwangsvollstreckung 318

Sachregister 333

beck-shop.de

Inhaltverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	VIII
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Grundlagen des Mietverhältnisses	1
I. Begriff	1
II. Rechtsgrundlagen	1
1. §§ 535 ff. BGB	1
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	1
a) Sachlicher Anwendungsbereich	1
b) Persönlicher Anwendungsbereich	3
c) Zeitlicher Anwendungsbereich	3
III. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	4
1. Wohnraum	4
2. Pacht	5
3. Verwahrung	5
4. Leihe	6
5. Leasing	6
6. Werkvertrag	6
B. Zustandekommen des Mietvertrages	7
I. Vertragsanbahnung	7
1. Letter of Intent (LOI)	7
2. Vorvertrag	8
3. Vormietrecht	9
4. Mietoptionsvertrag	11
5. Anbietungsverpflichtung	11
6. Vorvertragliches Verschulden (culpa in contrahendo)	12
a) Abbruch von Vertragsverhandlungen	12
b) Aufklärungspflichtverletzung	13
II. Abschluss des Mietvertrages	14
1. Einigung	14
a) Angebot	14
b) Annahme	15
2. Wirksamkeit	16
a) Geschäftsunfähigkeit, beschränkte Geschäftsfähigkeit	17
b) Vertreter ohne Vertretungsmacht	17
c) Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft	18
d) Gesetzliche Verbote	19
e) Sittenwidrigkeit	20
f) Wucher	20
g) Anfechtung	21
h) Verstoß gegen gesetzliche Formerfordernisse	23
C. Form des Mietvertrages	25
I. Gesetzliche Schriftform	25
1. Anwendbarkeit	26
2. Voraussetzungen der gesetzlichen Schriftform	27
a) Schriftform gemäß § 126 BGB	27
b) Elektronische Form gemäß §§ 126, 126 a BGB	29
c) Beurkundung gemäß §§ 126, 128 BGB	29

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

3. Umfang des Schriftformerfordernisses ... 29
a) Vertragsparteien und Stellvertretung ... 30
aa) Natürliche Person ... 30
bb) Personenmehrheit ... 31
cc) Handelsgesellschaften und juristische Personen ... 33
dd) Parteiänderungen ... 35
b) Mietobjekt ... 35
c) Mietzeit ... 37
d) Miete ... 39
e) Unterzeichnung des Mietvertrages ... 40
f) Vertragsannahme unter Abwesenden ... 40
g) Anlagen ... 42
h) Aufschiebende Bedingung ... 43
4. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen ... 43
5. Heilung von Schriftformfehlern ... 45
6. Verstoß gegen Treu und Glauben ... 47
7. Folgen eines Schriftformfehlers ... 48
8. Ersatz von Investitionen bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses ... 49
II. Gewillkürte Schriftform ... 49
III. Notarielle Beurkundung ... 51
IV. Weitere Formvorschriften ... 52

D. Inhalt des Mietverhältnisses ... 53
I. Vertragsparteien ... 53
1. Einführung ... 53
2. Einzelne Vertragsparteien ... 54
a) Natürliche Personen ... 54
b) Juristische Personen ... 55
3. Mehrheit von Vermietern oder Mietern ... 56
4. Wechsel der Vertragsparteien ... 58
a) Vertrag ... 58
b) Veräußerung, Zwangsversteigerung und Tod ... 58
c) Umwandlungen und Gesellschafterwechsel ... 59
d) Einzelne Beispiele ... 62
II. Mietobjekt ... 62
1. Flächenangaben und Beschreibungen ... 63
2. Vermietung vom Reißbrett ... 63
3. Mietzweck und Eignung des Objektes ... 64
4. Nebenräume und Nebenflächen ... 66
5. Übergabeprotokoll ... 66
6. Werbung und Schilder ... 67
7. Schnittstelle Wohnungs-/Teileigentum ... 68
III. Betriebspflicht ... 68
1. Allgemeines ... 68
2. Ausdrückliche Vereinbarungen ... 69
3. Schlüssige Vereinbarungen ... 72
4. Verstöße und Durchsetzbarkeit ... 73
a) Rechtsfolgen von Verstößen ... 73
b) Durchsetzbarkeit und Prozessuales ... 73
5. Entfall der Betriebspflicht ... 74
a) Ende des Mietverhältnisses ... 74
b) Wegfall der Geschäftsgrundlage; Begrenzung durch § 242 BGB ... 75
IV. Mietzeit ... 76
1. Unbestimmte Laufzeit ... 76
2. Bestimmte Laufzeit ... 76
a) Vereinbarung einer bestimmten Mietzeit ... 76

beck-shop.de

Seite

b) Möglichkeiten der Verlängerung der Mietzeit ... 77
aa) Verlängerungsoption ... 77
bb) Verlängerungsklausel ... 79
cc) Kombination der Verlängerungsmöglichkeiten ... 79
dd) Stillschweigende Verlängerung gemäß § 545 BGB ... 80

V. Miete ... 81
1. Einleitung ... 81
2. Miete ... 82
3. Mietarten und Mietanpassung ... 83
a) Staffelmieten ... 83
b) Umsatzmieten ... 84
c) Festmiete ... 85
d) Indexmieten, Wertsicherungsklauseln ... 85
aa) Leistungsvorbehaltsklauseln ... 86
bb) Spannungsklauseln ... 87
cc) Kostenelementeklauseln ... 87
dd) Ermäßigungsklauseln ... 88
ee) Echte Gleitklauseln ... 88
(1) Vereinbarter Bezugsindex (§ 3 PrKlG) ... 88
(2) Laufzeit (§ 3 PrKlG) ... 88
(3) Hinreichende Bestimmbarkeit (§ 2 PrKlG) ... 89
(4) Keine unangemessene Benachteiligung (§ 2 PrKlG) ... 89
(5) Vereinbarung echter Gleitklauseln ... 89
(6) Salvatorische Klauseln ... 94
(7) Schriftformheilungsklauseln ... 96
(8) Indexentfall ... 97
(9) Berechnungen ... 98
e) Kombinationen ... 98
4. Umsatzsteuer ... 98
5. Sonderzahlungen ... 100
a) Bearbeitungsgebühren ... 101
b) Mietvorauszahlungen ... 101
c) Mieterdarlehen ... 101
d) Abstandsvereinbarungen ... 102
e) Untermietzuschlag ... 102
f) Baukostenzuschüsse ... 102
6. Fälligkeit der Miete und Verzug ... 104

VI. Betriebskosten ... 106
1. Allgemeines ... 106
2. Umlage auf den Mieter ... 106
a) Vertragliche Vereinbarungen ... 107
b) Stillschweigende Vereinbarungen ... 108
3. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln ... 109
4. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ... 110
5. Neue Betriebskosten ... 110
6. Der Umlageschlüssel ... 111
7. Einzelne Betriebskosten ... 112
a) Allgemeines ... 112
b) Verwaltungskosten ... 112
c) Grundsteuer ... 113
d) Hauswart, Hausmeister ... 114
e) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ... 115
f) Fahrstuhlkosten ... 117
g) Kosten der Werbegemeinschaft ... 117
h) Wärmecontracting ... 117
i) Energieausweis ... 118

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

j) Center-Management ... 118
k) Sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV ... 119
aa) Bewachungskosten ... 119
bb) Finanzierungskosten ... 119
cc) Kosten der Dachrinnenreinigung ... 119
dd) Wartungskosten des Rauchmelders ... 119
ee) Kosten der Prüfung technischer Anlagen ... 120
ff) Weitere Beispiele ... 120
8. Vorauszahlungen und Pauschale ... 120
a) Vorauszahlungen ... 120
b) Höhe der Vorauszahlungen ... 121
c) Anpassung von Vorauszahlungen ... 122
d) Betriebskostenpauschale ... 122
9. Betriebskostenabrechnung ... 122
a) Ordnungsgemäße Abrechnung ... 122
b) Fälligkeit der Abrechnung, Abrechnungsfrist ... 125
c) Unterbliebene Abrechnung ... 126
d) Fehlerhafte Abrechnung ... 126
e) Fälligkeit der Nachzahlung ... 127
f) Belegeinsicht ... 128
g) Verjährung und Verwirkung ... 128
10. Die Heizkostenverordnung ... 129

VII. Gewährleistung ... 131
1. Allgemeines, Mietzweck ... 131
2. Sachmängelhaftung ... 133
a) Sachmangel ... 133
b) Erheblichkeit ... 136
c) Zugesicherte Eigenschaft ... 137
3. Rechtsfolgen ... 138
a) Minderung ... 138
b) Schadensersatz ... 139
aa) Garantiehaftung ... 140
bb) Mangel nach Vertragsschluss ... 141
cc) Verzug mit Mangelbeseitigung ... 141
dd) Umfang ... 142
c) Aufwendungsersatz ... 143
d) Kündigung ... 144
e) Zurückbehaltungsrecht ... 146
4. Rechtsmangel ... 147
a) Rechte Dritter ... 147
b) Folgen ... 148
5. Gewährleistungsausschluss ... 148
a) Gesetzliche Gewährleistungsausschlüsse ... 148
aa) Gewährleistungsausschluss nach § 536 b BGB ... 148
(1) Kenntnis des Mangels, § 536 b Satz 1 BGB ... 149
(2) Grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels, § 536 b Satz 2 BGB ... 150
(3) Vorbehaltlose Annahme trotz Kenntnis, § 536 b Satz 3 BGB ... 151
(4) Nachträgliche Änderungen der Umstände ... 151
bb) Gewährleistungsausschluss mangels Anzeige nach § 536 c Abs. 2 BGB ... 152
cc) Gewährleistungsausschluss nach Treu und Glauben, § 242 BGB ... 153
b) Vertragliche Gewährleistungsausschlüsse und -beschränkungen ... 153
aa) Minderung ... 154
bb) Schadensersatz ... 154
cc) Arglistiges Verschweigen ... 155
dd) Ausschluss durch vorformulierte Klauseln ... 155
(1) Klauselverbote, § 309 BGB ... 155
(2) Generalklausel, § 307 BGB ... 157

beck-shop.de

Seite

VIII. Bauliche Veränderungen ... 158
1. Bauliche Veränderungen ... 158
a) Allgemeines ... 158
b) Bauliche Veränderungen durch den Mieter ... 159
c) Bauliche Veränderungen durch den Vermieter ... 161
2. Verstöße und deren Rechtsfolgen ... 162

IX. Instandsetzung; Instandhaltung; Schönheitsreparaturen ... 163
1. Instandhaltung und Instandsetzung ... 163
a) Allgemeines ... 163
b) Instandsetzungsmaßnahmen ... 163
c) Instandhaltungsmaßnahmen ... 163
d) Übertragung auf den Mieter ... 163
2. Schönheitsreparaturen ... 165
a) Definition ... 165
b) Übertragung auf den Mieter; einzelne Klauseln ... 165
aa) Allgemeine Grundsätze ... 165
bb) Summierungseffekt; Endrenovierungen ... 167
cc) Fristenregelungen ... 168
dd) Quotenabgeltungsklauseln ... 169
c) Folgen unwirksamer Klauseln ... 170
d) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen ... 171
e) Art der Ausführung ... 171
f) Unterlassene Schönheitsreparaturen ... 172
3. Besichtigung des Mietobjektes ... 173

X. Sicherheiten ... 174
1. Barkaution ... 175
2. Bürgschaft ... 178
a) Bürgschaft auf erstes Anfordern ... 180
b) Selbstschuldnerische Bürgschaft ... 181
c) Mietausfallbürgschaft ... 181
3. Mietgarantie ... 182
4. Schuldbeitritt ... 182
5. Patronatserklärung ... 183
6. Vermieterpfandrecht ... 183

XI. Konkurrenzschutz und Werbegemeinschaften ... 185
1. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz ... 186
a) Sachlicher Schutzumfang ... 186
aa) Grundsatz ... 186
bb) Besonderheiten im Einkaufszentrum ... 188
cc) Besonderheiten bei Freiberuflern ... 188
b) Räumlicher Schutzumfang ... 189
c) Personeller Schutzumfang ... 189
2. Vertragliche Regelungen des Konkurrenzschutzes ... 190
3. Verletzung des Konkurrenzschutzes ... 191
a) Rechte des Mieters ... 191
b) Rechte des Vermieters ... 192
4. Werbegemeinschaften ... 192

XII. Untermiete ... 193
1. Begriffsbestimmung, Nutzen ... 193
2. Erlaubnispflicht der Gebrauchsüberlassung ... 194
3. Antrag und Erlaubnis ... 194
a) Antrag ... 194
b) Erlaubnis ... 195
4. Ansprüche und Rechte des Mieters ... 197
a) Anspruch auf eine Erlaubnis ... 197
b) Kündigungsrecht ... 197

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

5. Rechte des Vermieters ... 198
a) Verweigerung der Erlaubnis ... 198
b) Ansprüche bei unberechtigter Untervermietung ... 199
c) Herausgabeansprüche ... 199
d) Haftung ... 200
6. Rechtsverhältnisse des Untermieters ... 200
a) Verhältnis zum Mieter ... 200
b) Verhältnis zum Vermieter ... 201
7. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten ... 201
XIII. Versicherungen ... 202
1. Allgemeines ... 202
2. Einzelne Versicherungen ... 204
a) Gebäudeversicherungen ... 204
b) Mietverlustversicherung ... 205
c) Terrorismusversicherung ... 205
d) Haftpflichtversicherung ... 206

E. Beendigung des Mietverhältnisses ... 207
I. Beendigung durch Zeitablauf ... 207
II. Kündigung ... 208
1. Allgemeine Voraussetzungen ... 208
a) Kündigungserklärung ... 208
b) Zugang der Kündigung ... 210
c) Form der Kündigung ... 212
d) Teilkündigung ... 212
e) Einschaltung eines Vertreters ... 212
f) „Aufhebung“ der Kündigung ... 214
g) Umdeutung der Kündigung ... 214
2. Ordentliche Kündigung ... 215
a) Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit ... 215
b) Kündigungsfrist ... 215
c) Vertragliche Regelungen des Kündigungsrechts ... 215
3. Außerordentliche fristlose Kündigung ... 216
a) Allgemeine Voraussetzungen ... 216
aa) Räumungsfrist ... 217
bb) Aufforderung zur Abhilfe/Abmahnung ... 217
cc) Zeitpunkt der Kündigung ... 218
dd) Kündigungserklärung ... 218
ee) Vertragliche Regelungen ... 219
b) Kündigungsgründe ... 219
aa) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB 219
bb) Vertragsverletzung des Mieters, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB ... 221
cc) Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ... 223
dd) Gesundheitsgefährdung, §§ 569 Abs. 1, 543 Abs. 1 BGB ... 226
ee) Störung des Hausfriedens, §§ 569 Abs. 2, 543 Abs. 1 BGB ... 227
ff) Erhebliche Vertragsverletzung, § 543 Abs. 1 BGB ... 229
gg) Nachhaltige Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses, § 242 BGB ... 230
hh) Vertragliche Kündigungsvereinbarungen ... 230
c) Schadensersatz ... 230
4. Sonderkündigungsrechte ... 232
a) Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ... 232
aa) Gebrauchsüberlassung an einen Dritten ... 233
bb) Erlaubnis zur Untervermietung ... 233
cc) Verweigerung zur Erlaubniserteilung ... 234
dd) Kündigung ... 235
ee) Abdingbarkeit ... 235
b) Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als 30 Jahren, § 544 BGB ... 236

beck-shop.de

Seite

c) Tod des Mieters, § 580 BGB ... 237
d) Modernisierung und Verbesserung der Mietsache, § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB ... 237
e) Insolvenz des Mieters, § 109 Abs. 2 Satz 1 InsO ... 238
f) Zwangsversteigerung, § 57 a ZVG ... 239
g) Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB), des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 1 ErbbauRG) oder Eintritt der Nacherbfolge (§ 2135 BGB) ... 239

III. Aufhebungsvertrag ... 240
IV. Rücktritt ... 241
1. Gesetzliche Rücktrittsrechte ... 241
2. Vertragliche Rücktrittsrechte ... 241
V. Auflösende Bedingung ... 242
VI. Verwaltungsakt ... 242
VII. Stillschweigende Verlängerung ... 242

F. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses ... 245
I. Räumung und Rückgabe des Mietobjekts ... 245
1. Inhalt der Rückgabepflicht ... 246
a) Besitzverschaffung ... 246
b) Rückbau von Ein-, Aus- und Umbauten ... 247
c) Entfernen von Einrichtungsgegenständen ... 248
d) Zustand der Mietsache ... 248
2. Fälligkeit der Rückgabepflicht ... 249
3. Schuldner der Rückgabepflicht ... 249
4. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des Mieters ... 250
5. Verjährung ... 250
6. Vertragliche Regelungen ... 251
7. Verbot der Selbsthilfe ... 251
8. Abstellen der Versorgungsleistungen ... 251
9. Übergabeprotokoll ... 252
II. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe ... 252
1. Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a Abs. 1 BGB ... 253
a) Anspruchsvoraussetzungen ... 253
b) Dauer und Höhe der Entschädigung ... 254
c) Schuldner ... 255
d) Vertraglicher Ausschluss ... 255
e) Verjährung ... 255
2. Anspruch auf Schadensersatz ... 256
3. Konkurrierende Ansprüche ... 257
a) Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ... 257
b) Anspruch aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis ... 258
III. Wiederherstellung des ursprünglichen bzw. vereinbarten Zustands ... 258
IV. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen ... 259
1. Frist ... 260
2. Aufforderung zur Leistung ... 260
3. Teilleistung ... 261
4. Ausdrückliches Verlangen nach Schadensersatz ... 262
5. Umfang des Anspruchs ... 262
6. Anspruchsinhaber ... 263
7. Verjährung ... 263
V. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen ... 263
VI. Ersatz von „sonstigen" Aufwendungen des Mieters ... 265
VII. Wegnahmerecht des Mieters ... 269
VIII. Verjährung der wechselseitigen Ansprüche ... 270
1. Verjährung der Ansprüche des Vermieters ... 271
2. Verjährung der Ansprüche des Mieters ... 272

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

3. Hemmung der Verjährung ... 273
4. Vertragliche Regelungen ... 273

IX. Anspruch auf Schadensersatz wegen vorzeitiger Vertragsbeendigung ... 274
1. Anspruch des Vermieters ... 275
2. Anspruch des Mieters ... 276

X. Abrechnung und Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen ... 277

XI. Abrechnung und Rückgewähr der Mietsicherheit ... 277

XII. Betriebsübergang gemäß § 613a BGB ... 279

G. Veräußerung des Mietobjektes ... 281

I. Voraussetzungen des § 566 Abs. 1 BGB ... 281

II. Vertragliche Regelungen ... 283

III. Rechte und Pflichten des Erwerbers ... 284

IV. Verlängerungsoption, Kündigung ... 287

V. Haftung des Veräußerers ... 288

H. Insolvenz ... 291

I. Allgemeines ... 291
1. Insolvenzverfahren und Insolvenzverwalter ... 291
2. Mietrechtliche Regelungen der InsO ... 293

II. Insolvenz des Mieters ... 293
1. Insolvenzeröffnungsverfahren ... 293
2. Insolvenzverfahren ... 296

III. Insolvenz des Vermieters ... 300
1. Fortbestehen des laufenden Mietverhältnisses ... 300
2. Vollzug des Mietverhältnisses ... 300
3. Beendigung des Mietverhältnisses ... 303
4. Versteigerung und Veräußerung des Mietobjekts, Freigabe ... 304

I. Mietprozess und Vollstreckung ... 307

I. Zuständigkeiten ... 307
1. Örtliche Zuständigkeit ... 307
2. Sachliche Zuständigkeit ... 307

II. Prozessuale Besonderheiten ... 307
1. Zahlungsklage ... 307
2. Zahlungsklage auf zukünftige Leistung ... 308
3. Feststellungsklage ... 309
4. Mangelbeseitigungsklage ... 310
5. Räumungsklage ... 310
6. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages aus einem Mietvorvertrag ... 312
7. Klage wegen Vormietrechts ... 313
8. Klage auf Erfüllung einer vereinbarten Betriebspflicht ... 313

III. Urkundenprozess ... 313

IV. Selbständiges Beweisverfahren ... 315

V. Einstweilige Verfügung ... 317

VI. Zwangsvollstreckung ... 318
1. Vollstreckung von Handlungspflichten ... 318
2. Räumungsvollstreckung ... 319
a) Normalfall ... 319
b) Sonderfall: Berliner Räumung ... 320
c) Sonderfall: Hamburger Räumung ... 322
d) Sonderfall: Frankfurter Räumung ... 323
3. Zwangsversteigerung ... 323
4. Zwangsverwaltung ... 325
5. Räumungsvollstreckungsschutz ... 330
6. Vollstreckungsschutz nach § 712 Abs. 1 ZPO ... 332

Sachregister ... 333