

Meinem Vater
und
für Kirsten

Aktuelles Gewerberaummietrecht

Rechtsprechung und Vertragsgestaltung

Von

Dr. Rainer Burbulla

Rechtsanwalt,

Partner der Sozietät

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte

Düsseldorf

2., völlig neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

[ESV.info/978 3 503 15663 4](http://ESV.info/9783503156634)

1. Auflage 2012
2. Auflage 2014

ISBN 978 3 503 15663 4

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2014

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Nationalbibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US-Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706.

Satz: multitext, Berlin

Druck und Bindung: Hubert & Co., Göttingen

Vorwort zur 2. Auflage

Das Gewerberaummietrecht nimmt im Immobilienwirtschaftsrecht eine besondere Stellung ein und betrifft einen erheblichen Wirtschaftszweig. In jüngerer Zeit hat es sich zunehmend zu einer Spezialmaterie entwickelt.

Für den Praktiker ist die Einarbeitung bzw. Vertiefung in diese Spezialmaterie aufgrund der vielfältigen rechtlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen in der Regel nicht einfach. Erforderlich sind nicht nur mietrechtliche Kenntnisse, sondern in gleichem Maße AGB-rechtliche Kenntnisse, das Erkennen wirtschaftlicher Zusammenhänge und Kenntnisse über aktuelle Rechtsprechungs- und Gesetzesentwicklungen.

So sind seit dem Erscheinen der 1. Auflage im Jahre 2012 in der Rechtsprechung wiederum wichtige und für die Praxis bedeutsame Entscheidungen ergangen. Zudem ist am 01.05.2013 das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (**Mietrechtsänderungsgesetz 2013**) in Kraft getreten, welches in Teilbereichen auch das Gewerberaummietrecht betrifft.

Die vorliegende Neuauflage berücksichtigt diese Änderungen. Sie will den Einstieg und die weitere Befassung mit dem Gewerberaummietrecht erleichtern sowie einen Überblick über die im gewerblichen Mietrecht häufig auftretenden Problemfelder geben. Diese werden entsprechend ihrer praktischen Relevanz gewichtet dargestellt und anhand von aktuellen Rechtsprechungsbeispielen, Praxishinweisen und Formulierungsvorschlägen für die Vertragsgestaltung erläutert.

Durch die Auswertung der aktuellen Rechtsprechung und die Darstellung gegenteiliger Meinungen in Rechtsprechung und Schrifttum will die Neuauflage zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Gewerberaummietrecht einladen. Sie versteht sich insoweit als schnell lesbare Quelle zur Vermittlung des Basiswissens im Gewerberaummietrecht.

Für wertvolle Hinweise aus der Sicht der Rechtsprechung gilt besonderer Dank Herrn Dr. Jürgen Pogrzeba, Vorsitzender Richter des für das gewerbliche Mietrecht zuständigen 30. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm.

Düsseldorf, im April 2014

Dr. Rainer Burbulla

Rechtsanwalt

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort zur 2. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
A. Einleitung	1
B. Form des Mietvertrages	3
I. Gesetzliche Schriftform, § 550 BGB	3
II. Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB	52
III. Notarielle Form, § 311b BGB III	57
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen	59
I. Anwendungsbereich der §§ 305ff. BGB	59
II. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag ...	65
III. Inhaltskontrolle und Transparenzgebot	67
IV. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB	71
V. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	73
D. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	77
I. Anwendungsbereich des § 313 BGB	77
II. Typische Fallkonstellationen	81
E. Miete	87
I. Miethöhe	87
II. Miete	91
III. Miete und Umsatzsteuer	112
IV. Fälligkeit der Miete	115
V. Verjährung	117
VI. Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungsklauseln)	119
	VII

F. Neben- und Betriebskosten	123
I. Begriff	123
II. Umlage der Nebenkosten auf den Mieter	125
III. Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel)	135
IV. Nebenkostenvorauszahlung und Nebenkostenpauschale	135
V. Abrechnung der Nebenkosten	137
G. Gewährleistung des Vermieters	155
I. Rechte des Mieters bei Leistungshindernissen vor Übergabe	155
II. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536a Abs. 1 BGB	157
III. Sachmängelhaftung	161
H. Laufzeit des Mietvertrages	183
I. Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit	183
II. Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietverhältnisses	184
III. Höchstlaufzeit, § 544 BGB	193
IV. Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB	194
I. Beendigung des Mietverhältnisses	197
I. Kündigung	197
II. Nutzungsentschädigung, § 546a BGB	220
III. Schönheitsreparaturen	226
IV. Instandsetzung und Instandhaltung	229
J. Verfahrensrecht	233
I. Zahlungsklagen	233
II. Räumungsklagen	241
III. Einstweilige Verfügung	243
K. Muster	253
Gewerberaummietvertrag	253
Literaturverzeichnis	271
Stichwortverzeichnis	275

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 2. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
A. Einleitung	1
B. Form des Mietvertrages	3
I. Gesetzliche Schriftform, § 550 BGB	3
1. Bedeutung der gesetzlichen Schriftform	3
2. Zweck der gesetzlichen Schriftform	4
3. Wirksamkeit des Mietvertrages – Bedingungseintritt, Zustimmungsvorbehalt und Vertretungsbefugnis – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11	4
4. Anforderungen an die Schriftform	5
a) Einheitlichkeit der Urkunde	5
b) Mehrere Urkunden	6
c) Unterschrift auf einer (abschließenden) Anlage – OLG Koblenz, Urt. v. 22. 08. 2013 – 1 U 1314/12	6
5. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wahrung der Schriftform	8
6. „Auflockerungsrechtsprechung“	8
7. Umfang des Schriftformerfordernisses	9
a) Bezeichnung des Mietgegenstandes	9
aa) Bestimmtheit und Bestimmbarkeit	9
bb) Mitvermietete Gemeinschaftsflächen – OLG Düsseldorf, Urt. v. 29. 11. 2012 – I-10 U 34/12 ...	10
cc) Bestimmbarkeit durch Auslegung – OLG Koblenz, Urt. v. 23. 06. 2010 – 2 U 159/10	10
dd) Vertragsgestaltung: Mietgegenstand	11
ee) Nebenflächen – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11 und OLG Hamm, Urt. v. 26. 04. 2013 – I-30 U 82/12	13
ff) Beschaffenheit des Mietgegenstandes, Sanierungsarbeiten und Inventar – OLG Düsseldorf, Urt. v. 21. 11. 2013 – I-10 U 55/13 und Urt. v. 06. 12. 2012 – I-10 U 63/12	14
b) Bezeichnung der Vertragsparteien	15
aa) Rechtsgeschäftliche Stellvertretung	15
bb) Vertretung einer Aktiengesellschaft – BGH, Urt. v. 04. 11. 2009 – XII ZR 86/07	16
	IX

cc)	Vertretung einer Aktiengesellschaft – OLG Düsseldorf, Urt. v. 31. 01. 2012 – I-24 U 152/11 ..	17
dd)	Vertretung einer GmbH – BGH, Urt. v. 19. 09. 2007 – XII ZR 121/05	18
ee)	Vertretung einer GbR – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11	19
ff)	Vertretung einer Erbengemeinschaft – BGH, Urt. v. 11. 09. 2002 – XII ZR 187/00	20
c)	Wechsel der Vertragsparteien	21
aa)	Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel – OLG Brandenburg, Urt. v. 24. 03. 2010 – 3 U 117/09 ...	21
bb)	Formularvertragliche Zustimmung zum Vermieterwechsel – BGH, Urt. v. 09. 06. 2010 – XII ZR 171/08 und OLG Düsseldorf, Urt. v. 27. 10. 2011 – I-10 U 68/11	23
cc)	Rechtsgeschäftlicher Mieterwechsel – BGH, Urt. v. 30. 01. 2013 – XII ZR 38/12 und Urt. v. 11. 12. 2013 – XII ZR 137/12	26
d)	Miete und Nebenkosten	29
aa)	Miethöhe	29
bb)	Mietanpassung und Nebenkosten	30
cc)	Fälligkeit der Miete – KG Berlin, Urt. v. 28. 10. 2013 – 8 U 181/12	30
e)	Mietzeit	30
aa)	Mietbeginn ab Übergabe der Mietsache – BGH, Urt. v. 02. 11. 2005 – XII ZR 212/03	30
bb)	Mietbeginn ab (fiktiver) Übergabe der Mietsache – BGH, Urt. v. 24. 07. 2013 – XII ZR 104/12	32
cc)	Optionsrechte und widersprüchliche Angaben zur Optionsausübung – OLG Naumburg, Urt. v. 07. 06. 2011 – 9 U 213/10	33
f)	Verspätete Annahme – BGH, Urt. v. 24. 02. 2010 – XII ZR 120/06	34
aa)	Schriftformverstoß bei verspäteter Annahme, § 147 Abs. 2 BGB	35
bb)	Zulässige Zeitspanne zwischen Angebot und Annahme ..	35
cc)	Konkludent abgeschlossener Mietvertrag in einer die „äußere Form“ des § 126 BGB wahrenen Urkunde	35
dd)	Rechtsfolgen bei fehlender (konkludenter) Annahme und Bestimmung einer Annahmefrist	36
8.	Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen	37
a)	Wesentliche Vertragsänderungen	38
aa)	Mietanpassungen – OLG Düsseldorf, Urt. v. 19. 03. 2013 – I-24 U 103/12 ..	38
bb)	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung – BGH, Urt. v. 13. 11. 2013 – XII ZR 142/12	39

cc) Erhöhung der Betriebskostenzahlungen – OLG Frankfurt, Urt. v. 18. 03. 2013 – 2 U 179/12	39
dd) Auswechslung des Mietgegenstandes – BGH, Beschl. v. 24. 01. 2012 – VIII ZR 215/11	40
ee) Änderung des vereinbarten Mietzwecks – OLG Rostock, Urt. v. 02. 07. 2009 – 3 U 146/08	40
ff) Schuldbeitritt eines Dritten – OLG Düsseldorf, Urt. v. 06. 12. 2012 – I-10 U 63/12	41
gg) Weitere Beispiele für wesentliche Vertragsänderungen	41
hh) Beispiele für unwesentliche Vereinbarungen	42
9. Rechtsfolgen des Schriftformverstößes	43
a) Grundsatz: Keine Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB	43
b) Ausnahme: Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB	43
10. Heilung eines Schriftformverstößes	44
a) Heilung durch formgerechten Nachtrag	44
aa) Anforderungen an die Schriftform eines Nachtrages – BGH, Urt. v. 11. 12. 2013 – XII ZR 137/12	44
bb) „Infektiöse Wirkung“ von Nachtragsvereinbarungen	45
b) Schriftformheilungsklauseln	46
aa) Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln – OLG Hamm, Urt. v. 26. 04. 2013 – I-30 U 82/12	46
bb) Keine Bindung des Grundstückserwerbers an die Schriftformheilungsklausel – OLG Düsseldorf, Urt. v. 29. 11. 2012 – I-10 U 34/12	48
cc) Kündigungsberechtigung des Grundstückserwerbers trotz Schriftformheilungsklausel – BGH, Urt. v. 22. 01. 2014 – XII ZR 68/10	50
c) Salvatorische Klauseln	50
11. Beweislast	51
12. Geltendmachung eines Schriftformverstößes mittels Feststellungsklage, § 256 ZPO	51
II. Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB	52
1. Einfache Schriftformklauseln	53
2. Doppelte Schriftformklauseln – OLG Frankfurt, Urt. v. 18. 03. 2013 – 2 U 179/12	54
III. Notarielle Form, § 311b BGB	57
1. Einräumung eines Vorkaufsrechts oder einer Ankaufsoption	57
2. Regelungen zu einem „bevorzugten Grundstückserwerb“ – Andienungspflicht und Vorhand	58
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen	59
I. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	59
1. Persönlicher Anwendungsbereich	59
2. Sachlicher Anwendungsbereich	60
a) Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	60

b) „Stellen“ der Vertragsbedingungen	61
aa) Wertende Betrachtung	61
bb) Darlegungs- und Beweislast	62
c) Abgrenzung zu Individualvereinbarungen	62
aa) Aushandeln, § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB	62
bb) Aushandeln bei unverändertem Vertragstext – BGH, Beschl. v. 05.03.2013 – VIII ZR 137/12	63
cc) Nachträgliche Individualvereinbarungen	64
II. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag ...	65
1. Einbeziehungsvereinbarung	65
2. „Versteckte“ Klauseln als Überraschklauseln – BGH, Urt. v. 21.07.2010 – XII ZR 189/08	66
III. Inhaltskontrolle und Transparenzgebot	67
1. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 BGB	67
a) Vormietrechts-AGB „für jeden Fall der Neuvermietung“ – LG Karlsruhe, Urt. v. 07.05.2013 – 11 O 53/11	67
b) Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	69
aa) Verständlichkeits- und Bestimmtheitsgebot sowie Täuschungsverbot – OLG Dresden, Urt. v. 04.12.2012 – 5 U 378/12	70
bb) Beurteilungsmaßstab – BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10 („marktbeherrschender Mieter“)	71
2. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 2 BGB	71
IV. Unklarheitenregel, § 305 c Abs. 2 BGB	71
V. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	73
1. Grundsatz: Keine geltungserhaltende Reduktion	73
2. Ausnahme: Blue-Pencil-Test – BGH, Urt. v. 10.02.2010 – 8 ZR 222/09 und KG Berlin, Urt. v. 05.03.2009 – 8 U 177/08	73
D. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	77
I. Anwendungsbereich des § 313 BGB	77
1. Voraussetzungen des § 313 BGB	78
2. Vorrang von vertraglichen Vereinbarungen – OLG Frankfurt, Urt. v. 28.01.2011 – 2 U 135/10	78
3. Schwerwiegend unvorhersehbare Veränderungen – OLG Dresden, Urt. v. 16.08.2012 – 5 U 1350/11	79
4. Vertragliche und gesetzliche Risikoverteilung	79
a) Risikoverteilung im Mietrecht	80
b) Vertragliche Änderung der Risikoverteilung – OLG Saarbrücken, Urt. v. 04.10.2012 – 8 U 391/11	80
II. Typische Fallkonstellationen	81
1. Umsatz- und Gewinnerwartungen	81

a) Änderung der Mieterstruktur – BGH, Urt. v. 17. 03. 2010 – XII ZR 108/08	81
b) Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 03. 05. 2005 – I-24 U 223/04 ...	83
2. Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28. 07. 2011 – 24 U 35/11	83
3. Abweichende Projektrealisierung gegenüber gemachten Angaben – OLG Frankfurt, Urt. v. 02. 11. 2009 – 2 U 124/09	85
E. Miete	87
I. Miethöhe	87
1. Bestimmbarkeit	87
2. Grenzen der Miethöhe	88
a) Sittenwidrigkeit, § 138 Abs. 1 BGB	88
aa) Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	88
bb) Verwerfliche Gesinnung	89
b) Wucher (§ 138 Abs. 2 BGB)	90
aa) Tatbestand eines Wuchergeschäfts	90
bb) Anforderung an die Darlegungs- und Beweislast – KG Berlin, Beschl. v. 11. 10. 2010 – 12 U 17/10	90
II. Miete	91
1. Grund- und Festmiete (Nettokalt- und Bruttokaltmiete)	91
2. Umsatzmiete	93
a) Umsatzbegriff	94
b) Kontrollrechte	95
c) Kündigungsrecht bei fehlerhaften Umsatzangaben	95
3. Staffelmiete	96
4. Indexmiete – Preisklauseln (Wertsicherungsklauseln)	96
a) Währungsrechtliche Zulässigkeit	97
aa) Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementeklauseln, § 1 Abs. 2 PrKG	97
bb) Echte Gleitklauseln (automatische Preisanpassung)	98
(1) Zulässiger Bezugsindex, § 3 Abs. 1 PrKG	99
(2) Umstellung der Bezugsgröße – Neues Basisjahr und Nichtfortschreibung eines Indexes – BGH, Urt. v. 07. 11. 2012 – XII ZR 41/11	99
(3) Maßgeblicher Zeitpunkt für Indexveränderungen bei Nichtfortschreibung eines Indexes – BGH, Urt. v. 07. 11. 2012 – XII ZR 41/11	101
(4) Langfristiger Vertrag, § 3 PrKG	103
(5) Hinreichende Bestimmbarkeit, § 2 Abs. 2 PrKG	104
(6) Keine unangemessene Benachteiligung, § 2 Abs. 1 PrKG .	105
b) Formularvertragliche Zulässigkeit von Preisklauseln – Leistungs- vorbehaltsklausel – BGH, Urt. v. 09. 05. 2012 – XII ZR 79/10 .	106

c) Rechtsfolgen eines Verstoßes	107
aa) Verstoß gegen das Preisklauselgesetz, § 8 PrKG	108
bb) Auflösend bedingtes Wirksamwerden nicht genehmigter Wertsicherungsklauseln – BGH, Urt. v. 13. 11. 2013 – XII ZR 142/12	108
cc) Verstoß gegen §§ 307ff. BGB	110
dd) Verhältnis zwischen § 8 PrKG und §§ 307ff. BGB	110
d) Kombinationsklauseln	111
aa) Preisklausel und Staffelmiete – OLG Brandenburg, Urt. v. 19. 08. 2009 – 3 U 135/08 ...	111
bb) Preisklausel und Marktmietklausel	112
III. Miete und Umsatzsteuer	112
IV. Fälligkeit der Miete	115
1. Vorleistungspflicht des Mieters, §§ 556b, 579 Abs. 2 BGB	115
2. Zahlungsverzug: Verzugszinsen bei Überweisung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28. 09. 2009 – 24 U 120/09	115
3. Samstag ist kein Werktag – BGH, Urt. v. 13. 07. 2010 – VIII ZR 129/09	117
V. Verjährung	117
1. Regelmäßige dreijährige Verjährung, § 195 BGB	117
2. Neubeginn der Verjährung bei Zahlungszusagen des Mieters – KG Berlin, Beschl. v. 11. 10. 2010 – 12 U 17/10	118
VI. Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungsklauseln)	119
1. Hintergrund der Rechtsprechung	120
2. Unwirksame Abkopplungsklauseln – BGH, Urt. v. 07. 04. 2011 – VII ZR 209/07	120
3. Wirksame Abkopplungsklauseln – OLG Celle, Urt. v. 22. 03. 2012 – 2 U 127/11 und OLG Köln, Beschl. v. 09. 07. 2012 – I-1 U 49/12	121
F. Neben- und Betriebskosten	123
I. Begriff	123
II. Umlage der Nebenkosten auf den Mieter	125
1. Umlage durch Bezugnahme auf die BetrKV	125
2. Umlage durch vertragliche Vereinbarung	126
a) Inhaltliche Bestimmtheit	126
b) Bestimmtheit von beispielhaft aufgezählten „Betriebsvorrichtungen“ – OLG Koblenz, Urt. v. 28. 03. 2013 – 6 U 720/12	127
c) Sonderproblem § 2 Nr. 17 BetrKV	128
d) Vertragsgestaltung: Nebenkostenumlage	128
3. Einzelne Betriebskosten und sonstige Nebenkosten	130
a) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und deren höhen- mäßige Begrenzung – BGH, Urt. v. 06. 04. 2005 – XII ZR 158/01	131

b) Verwaltungskosten	
– BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10	131
c) Kosten des Center-Managements	
– BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10	133
d) Kosten des Hausmeisters	
– BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10	134
e) Versicherungskosten	
– BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10	134
III. Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel)	135
IV. Nebenkostenvorauszahlung und Nebenkostenpauschale	135
1. Überhöhte Vorauszahlungen	
– KG Berlin, Urt. v. 22. 02. 2010 – 20 U 80/08	135
2. Zu niedrige Vorauszahlungen	
– OLG Frankfurt, Urt. v. 18. 03. 2013 – 2 U 179/12	137
V. Abrechnung der Nebenkosten	137
1. Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 BGB)	137
a) Terrorismusversicherung	
– BGH, Urt. v. 13. 10. 2010 – XII ZR 129/09	138
b) Darlegungs- und Beweislast	
– OLG Düsseldorf, Urt. v. 19. 03. 2013 – I-24 U 115/12	139
2. Abrechnungsschlüssel	141
a) Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters	141
b) Vertraglicher Abrechnungsschlüssel	141
c) Abänderung des Abrechnungsschlüssels	141
d) Heizkostenverordnung	142
3. Formell ordnungsgemäße Abrechnung	142
a) Voraussetzungen	142
b) Behebung von Abrechnungsmängeln im Rechtsstreit	
– OLG Düsseldorf, Urt. v. 04. 07. 2013 – I-10 U 52/13	143
c) Aktuelle Fallbeispiele	143
4. Belegeinsicht	144
a) Keine Verpflichtung zur Vorlage der Rechnung des Vorlieferanten des Wärmecontractors	
– BGH, Urt. v. 03. 07. 2013 – VIII ZR 322/12	144
b) Kosten des Wärmecontractings nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013	145
5. Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)	
– BGH, Urt. v. 27. 01. 2010 – XII ZR 22/07	145
6. Verwirkung des Anspruchs auf Nebenkostennachzahlungen	
– BGH, Urt. v. 17. 11. 2010 – XII ZR 124/09	146
7. Materielle Richtigkeit der Abrechnung	147
8. Kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis bei vorbehaltloser Guthabenerstattung – BGH, Urt. v. 10. 07. 2013 – XII ZR 62/12	148
9. Keine Verzugszinsen bei verspäteter Auskehr eines Neben- kostenguthabens – BGH, Urt. v. 05. 12. 2012 – XII ZR 44/11	149

10. Rückzahlungsanspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen und Zurückbehaltungsrecht	150
a) Mieterrechte	150
aa) Mieterrechte bei beendetem Mietverhältnis	150
bb) Mieterrechte bei laufendem Mietverhältnis	151
b) Vermieterrechte	151
aa) Nachholung der Abrechnung im Prozess	151
bb) Nachgeholte Nebenkostenabrechnung und Aufrechnung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 29.06.2009 – 24 U 11/09 ..	152
cc) Abrechnung nach Verurteilung zur Rückzahlung	153
c) Verjährung – KG Berlin, Urt. v. 22.03.2010 – 8 U 142/09	153
G. Gewährleistung des Vermieters	155
I. Rechte des Mieters bei Leistungshindernissen vor Übergabe	155
II. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536a Abs. 1 BGB	157
1. Verschuldensunabhängige Garantiehftung, § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB	158
a) Noch herzustellende Mietsachen	158
b) Anfängliche Mängel bei Bauteilen der Mietsache – BGH, Urt. v. 21.07.2010 – XII ZR 189/08	158
2. Haftung bei zu vertretenden Mängeln, § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB	160
3. Haftung bei Verzug mit der Mangelbeseitigung, § 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB	160
4. Umfang des Schadensersatzanspruchs	160
III. Sachmängelhaftung	161
1. Begriff des Mangels	161
2. Fallgruppen von Mängeln	162
a) Beschaffenheitsfehler	162
aa) Übermäßiges Aufheizen der Mieträume	162
(1) Minderung bei nur periodisch auftretendem Mangel – BGH, Urt. v. 15.12.2010 – XII ZR 132/09	162
(2) Übermäßiges Aufheizen von Büroräumen – KG Berlin, Urt. v. 05.03.2012 – 8 U 48/11	163
bb) Flächenabweichungen	165
(1) Stillschweigende Vereinbarung über Mietflächengröße – BGH, Urt. v. 23.06.2010 – VIII ZR 256/09	165
(2) Wesentlichkeitsgrenze und „Ca.“-Fläche – BGH, Urt. v. 18.07.2012 – XII ZR 97/09	167
(3) „Geminderte“ Minderung bei Nebenflächen – BGH, Urt. v. 18.07.2012 – XII ZR 97/09	168
(4) Keine Beschaffenheitsvereinbarung bei ausdrücklicher Ein- schränkung – BGH, Urt. v. 11.10.2010 – VIII ZR 306/09 .	169
b) Umweltfehler	169

aa)	Massageinstitut mit bordellartigem Betrieb – BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 122/11	169
bb)	Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Düsseldorf, Urt. v. 04. 05. 2010 – I-24 U 195/09 ..	170
c)	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse	171
aa)	Fehlende Baugenehmigung/ Nutzungsänderungsgenehmigung – BGH, Urt. v. 20. 11. 2013 – XII ZR 77/12	171
bb)	Verstoß gegen Brandschutzvorschriften – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 19. 07. 2011 – I-24 U 31/11 ..	172
cc)	Konzessionen und Nichtraucherchutz – BGH, Urt. v. 13. 07. 2011 – XII ZR 189/09	173
dd)	Bedeutung des Mietzwecks und Vertragsgestaltung	174
d)	Störungen durch Dritte	175
aa)	Konkurrenzschutzverletzung – BGH, Urt. v. 10. 10. 2012 – XII ZR 117/10	175
bb)	Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel – BGH, Urt. v. 11. 01. 2012 – XII ZR 40/10	177
3.	Minderungsrecht des Mieters nach Auszug aus den Mieträumen – KG Berlin, Urt. v. 10. 03. 2011 – 8 U 187/10	179
4.	Maßgeblicher Beurteilungszeitraum	180
5.	Darlegungslast – BGH, Beschl. v. 25. 10. 2011 – VIII ZR 125/11 und OLG Düsseldorf, Urt. v. 21. 11. 2013 – I-10 U 37/13	180
H.	Laufzeit des Mietvertrages	183
I.	Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit	183
II.	Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietverhältnisses	184
1.	Optionsklauseln	185
a)	Optionsberechtigung	185
b)	Zeitpunkt der Optionserklärung (Ausübungsfrist)	186
c)	Optionsausübung und Schriftform – KG Berlin, Urt. v. 08. 05. 2013 – 8 U 130/12	187
d)	Optionsausübung und Mieterhöhung	188
e)	Optionsausübung und Mängelrechte	189
2.	Verlängerungsklauseln	189
3.	Kombination von Verlängerungs- und Optionsklausel – OLG Hamm, Urt. v. 21. 12. 2010 – 7 U 33/10	191
4.	Kündigungsverzichtsklauseln	192
5.	Abschluss eines Nachtrages über eine Laufzeitverlängerung	193
III.	Höchstlaufzeit, § 544 BGB	193
IV.	Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB	194
I.	Beendigung des Mietverhältnisses	197
I.	Kündigung	197

1. Kündigungsfristen	197
2. Form der Kündigung	198
a) Keine Vertragsbeendigung bei Einstellung des Geschäftsbetriebs des Mieters – KG Berlin, Urt. v. 12. 04. 2010 – 8 U 175/09	198
b) Formularvertragliches Schriftformerfordernis – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11	199
3. Angabe von Kündigungsgründen	200
4. Zugang der Kündigungserklärung	201
a) Zugang einer Kündigung bei Einschreiben mit Rückschein – KG Berlin, Beschl. v. 10. 06. 2010 – 8 U 11/10	201
b) Beweislast	203
5. Kündigung durch Stellvertreter	203
a) Kündigung durch einen Gesellschafter einer GbR – OLG Brandenburg, Urt. v. 23. 10. 2012 – 6 U 29/12	203
b) Ausschluss des Zurückweisungsrechts, § 174 Satz 2 BGB	204
6. Verbot von Teilkündigungen	204
a) Insolvenz eines Mitmieters – BGH, Urt. v. 13. 03. 2013 – XII ZR 34/12	204
b) Grundstücksteilung – OLG Hamm, Urt. v. 21. 02. 2013 – I-10 U 109/12	205
c) Kündigung durch Grundstückserwerber und Ermächtigung – BGH, Urt. v. 19. 03. 2014 – VIII ZR 203/13	206
d) Kündigung gegenüber einer (Außen-)GbR – BGH, Urt. v. 23. 11. 2011 – XII ZR 210/09	207
e) Bevollmächtigungsklauseln	208
f) Isolierte Kündigung einer nachträglichen Änderungsverein- barung – OLG Rostock, Urt. v. 03. 11. 2011 – 3 U 36/11	209
7. Vertragsfortsetzung nach erklärter Kündigung – OLG Koblenz, Urt. v. 15. 02. 2012 – 5 U 1159/11	209
8. Außerordentliche fristlose Kündigung	210
a) Kündigung aus wichtigem Grund, § 314 Abs. 1 BGB	210
b) Verhältnis zwischen § 314 BGB und § 543 BGB	210
c) Kündigung aus wichtigem Grund, § 543 Abs. 1 BGB	211
aa) Bedrohungen und geschäftsschädigende Äußerungen – OLG Schleswig, Beschl. v. 27. 03. 2013 – 4 U 29/12	211
bb) Nichtleistung der Mietsicherheit – OLG Koblenz, Beschl. v. 03. 06. 2011 – 2 U 793/10	212
d) Regelbeispiele des § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB	212
aa) Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs bei Modernisierungsmaßnahmen („Totalumbau“) – BGH, Urt. v. 31. 10. 2012 – XII ZR 126/11	213
bb) Energetische Modernisierung nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013	215

cc) Zahlungsverzug des Mieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB	216
dd) Irrtümliche Minderung – BGH, Urt. v. 11. 07. 2012 – VIII ZR 138/11	217
ee) Ständige unpünktliche Mietzahlungen – BGH, Urt. v. 11. 01. 2006 – VIII ZR 364/04	218
ff) Maßgeblicher Zeitpunkt	219
gg) Tilgungsreihenfolge bei „unbenannten Teilzahlungen“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 03. 03. 2010 – 3 U 108/09 ...	219
II. Nutzungsentschädigung, § 546 a BGB	220
1. Voraussetzungen	220
a) Kein Vorenthalten bei Zurücklassen nur weniger Gegenstände – OLG Düsseldorf, Urt. v. 27. 03. 2012 – I-24 U 200/11	220
b) Ausnahme: Teilräumung – OLG Brandenburg, Urt. v. 16. 07. 2013 – 6 U 11/12	220
c) (Fehlender) Rücknahmewille – OLG Celle, Beschl. v. 20. 06. 2011 – 2 U 49/11	222
d) Rücknahmewille bei Geltendmachung des Vermieterpfand- rechts – KG Berlin, Beschl. v. 06. 12. 2012 – 8 U 220/12	222
2. Art und Umfang der Nutzungsentschädigung	223
a) Vereinbarte Räumungsfrist und Verhandlungen – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28. 07. 2011 – 10 U 26/10	223
b) Unwirksamkeit einer Nutzungsentschädigung in Höhe der 1,5-fachen Miete – OLG Frankfurt, Urt. v. 28. 01. 2011 – 2 U 135/10	224
c) Kündigungsfolgeschaden – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 18. 02. 2010 – 24 U 113/09	225
III. Schönheitsreparaturen	226
1. Begriff	226
2. Übertragung auf den Mieter	226
a) Klauselkombination von Schönheitsreparaturen und Endrenovierung – OLG Koblenz, Urt. v. 12. 04. 2013 – 10 U 832/12	227
b) Starre Fristenpläne – BGH, Urt. v. 08. 10. 2008 – XII ZR 84/06	228
c) Fachhandwerkerklauseln – OLG Düsseldorf, Urt. v. 09. 12. 2010 – I-10 U 66/10	228
3. Verjährung	229
IV. Instandsetzung und Instandhaltung	229
1. Dach- und Fachklauseln – OLG Rostock, Urt. v. 10. 09. 2009 – 3 U 287/08	229
2. Instandhaltung und -setzung der zum ausschließlichen Gebrauch vermieteten Räume – BGH, Urt. v. 06. 04. 2005 – XII ZR 158/01 .	230
3. Verjährung – BGH, Urt. v. 08. 01. 2014 – XII ZR 12/13	230

J. Verfahrensrecht	233
I. Zahlungsklagen	233
1. Mahnverfahren, §§ 688ff. ZPO	233
a) Hinreichende Bezeichnung des Anspruchs	233
b) Hinreichende Bezeichnung des Antragstellers und des Antragsgegners	234
c) Beweis der Zustellung des Mahn- oder Vollstreckungsbescheides	235
2. Urkundenprozess, §§ 592ff. ZPO	235
a) Statthaftigkeit des Urkundenprozesses	236
aa) Nachweis der Übergabe in vertragsgemäßigem Zustand – BGH, Urt. v. 12. 06. 2013 – XII ZR 50/12	237
bb) Nachweis der Übergabe – OLG Düsseldorf, Urt. v. 22. 11. 2011 – 24 U 3/11	238
b) Abstandnahme vom Urkundenprozess (auch in der Berufungsinstanz) – BGH, Urt. v. 13. 04. 2011 – XII ZR 110/09	239
3. Zulässigkeit einer Saldoklage – BGH, Urt. v. 09. 01. 2013 – VIII ZR 94/12	240
II. Räumungsklagen	241
1. Räumungsklage bei erneut erklärter Kündigung in der Berufungs- instanz – BGH, Beschl. v. 20. 11. 2012 – VIII ZR 157/12	242
2. Streitwert für Räumungs- und Herausgabeklage gegen Untermieter – KG Berlin, Beschl. v. 18. 02. 2013 – 8 W 10/13	242
III. Einstweilige Verfügung	243
1. Durchsetzung der Betriebspflicht – KG Berlin, Beschl. v. 28. 01. 2013 – 8 W 5/13	243
2. Vollstreckung einer Betriebspflicht – OLG Hamburg – Beschl. v. 21. 08. 2013 – 8 W 72/13	245
3. Durchsetzung des Konkurrenzschutzes – OLG Frankfurt, Beschl. v. 27. 01. 2012 – 2 U 299/11	246
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs (Konkurrenzschutz) – OLG Schleswig, Urt. v. 15. 11. 2013 – 1 U 128/2013	247
5. Unzulässigkeit einer Räumungsverfügung gegen Dritte – KG Berlin, Beschl. v. 05. 09. 2013 – 8 W 64/13	247
6. Sicherungsanordnung und Nachteilsfeststellung (§ 283 a ZPO) – OLG Celle, Beschl. v. 17. 09. 2013 – 2 W 205/13	249
7. Wiederherstellung der Energieversorgung – BGH, Urt. v. 06. 05. 2009 – XII ZR 137/07	251
K. Muster	253
Gewerberaummietvertrag (Mustermietvertrag)	253
Literaturverzeichnis	271
Stichwortverzeichnis	275