

ESV

Für Kirsten

# **Aktuelles Gewerberaummietrecht**

Rechtsprechung und Vertragsgestaltung

Von

**Dr. Rainer Burbulla**

Rechtsanwalt,  
Partner der Sozietät  
Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte  
Düsseldorf

---

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 13872 2](http://www.ESV.info/9783503138722)

ISBN 978 3 503 13872 2

Alle Rechte vorbehalten

©Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2012

[www.ESV.info](http://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**

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 sowie Kenntnisse über aktuelle Rechtsprechungsentwicklungen und das Erkennen wirtschaftlicher Zusammenhänge.

Das vorliegende Werk will den Einstieg und die weitere Befassung mit dem Gewerberaummietrecht erleichtern und gibt einen Überblick über die im gewerblichen Mietrecht häufig auftretenden Problemfelder. 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 das Werk zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Gewerberaummietrecht einladen. Es 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 2012

Dr. Rainer Burbulla

Rechtsanwalt

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort .....	5
Inhaltsverzeichnis .....	9
Abkürzungsverzeichnis .....	19
A. Einleitung .....	23
B. Form des Mietvertrages .....	25
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	67
D. Störung der Geschäftsgrundlage .....	77
E. Miete .....	87
F. Neben- und Betriebskosten .....	119
G. Gewährleistung des Vermieters .....	145
H. Laufzeit des Mietvertrages .....	161
I. Beendigung des Mietvertrages .....	171
J. Verfahrensrecht .....	191
K. Mustermietvertrag Gewerberaummiete .....	197
Literaturverzeichnis .....	211
Stichwortverzeichnis .....	215

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	5
Inhaltsübersicht .....	7
Abkürzungsverzeichnis .....	19
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>23</b>
<b>B. Form des Mietvertrages</b> .....	<b>25</b>
I. Gesetzliche Schriftform, § 550 BGB .....	25
1. Bedeutung der gesetzlichen Schriftform .....	25
2. Zweck des Schriftformerfordernisses .....	26
3. Anforderungen an die Schriftform .....	26
4. Umfang des Schriftformerfordernisses .....	27
a) Beurkundung der wesentlichen Vertragsbedingungen .....	27
b) Wirksamkeit des Mietvertrages – Bedingungseintritt und Zustimmungsvorbehalt .....	28
5. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wahrung der Schriftform .....	28
6. „Auflockerungsrechtsprechung“ .....	28
7. Beurkundungsbedürftige Vertragsbedingungen .....	29
a) Bezeichnung des Mietgegenstandes .....	29
aa) Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes – BGH, Urt. v. 02. 06. 2010 – XII ZR 110/08 .....	29
bb) Hinreichende Bestimmbarkeit des Pachtgegenstandes bei Benennung des anzumietenden Gesamtanwesens – OLG Nürnberg, Urt. v. 10. 02. 2010 – 12 U 1306/09 ..	31
cc) Hinreichende Bestimmbarkeit von Nebenflächen (Stellplätze/Garagen) .....	33
dd) Bestimmtheit der Beschaffenheit des Mietgegenstandes ..	33
ee) Nutzungszweck als Auslegungshilfe bei nicht hin- reichender Bezeichnung des Mietgegenstandes – OLG Hamm, Urt. v. 16. 02. 2011 – I-30 U 53/10 .....	33
b) Bestimmte Bezeichnung der Vertragsparteien .....	35
aa) Rechtsgeschäftliche Stellvertretung .....	35
bb) Vertretung einer GmbH – BGH, Urt. v. 19. 09. 2007 – XII ZR 121/05 .....	35
cc) Vertretung einer Aktiengesellschaft – BGH, Urt. v. 04. 11. 2009 – XII ZR 86/07 .....	36

dd)	Vertretung einer GbR – OLG Hamm, Urt. v. 16. 02. 2011 – I-30 U 53/10 . . . . .	38
ee)	Vertretung einer Erbengemeinschaft – BGH, Urt. v. 11. 09. 2002 – XII ZR 187/00 . . . . .	39
ff)	Personenmehrheit Eheleute – BGH, Urt. v. 02. 06. 2010 – XII ZR 110/08 . . . . .	40
c)	Wechsel der Vertragsparteien . . . . .	40
aa)	Formerfordernis bei der rechtsgeschäftlichen Vereinbarung des Vermieterwechsels – OLG Brandenburg, Urt. v. 24. 03. 2010 – 3 U 117/09 . . . . .	41
bb)	Übertragbarkeit der Vermieterstellung durch Formulklausel – BGH, Urt. v. 09. 06. 2010 – XII ZR 171/08 . . . . .	43
cc)	Formerfordernis bei der rechtsgeschäftlichen Vereinbarung des Mieterwechsels . . . . .	45
d)	Miete und Nebenkosten . . . . .	48
aa)	Miethöhe . . . . .	48
bb)	Mietanpassung und Nebenkosten . . . . .	48
cc)	Fälligkeit der Miete . . . . .	48
e)	Mietzeit . . . . .	49
aa)	Zulässige Bezugnahme des Mietvertragsbeginns ab Übergabe der Mietsache – BGH, Urt. v. 02. 05. 2007 – XII ZR 178/04 . . . . .	49
bb)	Zulässige Bezugnahme auf eine „im Wesentlichen mängelfreie Übergabe“ – OLG Jena, Urt. v. 13. 03. 2008 – 1 U 130/07 . . . . .	49
cc)	Widersprüchliche Angaben zur Mietzeit – OLG Naumburg, Urt. v. 07. 06. 2011 – 9 U 213/10 . . . . .	50
f)	Verspätete Annahme – kein Schriftformthema (mehr) – BGH, Urt. v. 24. 02. 2010 – XII ZR 120/06 . . . . .	52
aa)	Schriftformverstoß bei verspäteter Annahme, § 147 Abs. 2 BGB . . . . .	52
bb)	Zulässige Zeitspanne zwischen Angebot und Annahme. . . . .	52
cc)	Konkludent abgeschlossener Mietvertrag in einer die „äußere Form“ des § 126 BGB wahrenen Urkunde . . . . .	53
dd)	Rechtsfolgen bei Fehlen einer (konkludenten) Annahme und Bestimmung einer Annahmefrist . . . . .	54
8.	Rechtsfolgen des Schriftformverstoßes . . . . .	55
a)	Grundsatz: Keine Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB . . . . .	55
b)	Ausnahmetatbestände: Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB . . . . .	55
9.	Heilung eines Schriftformverstoßes . . . . .	56
a)	Heilung durch formgerechten Nachtrag . . . . .	56
aa)	Anforderungen an die Schriftform eines Nachtrages – OLG Düsseldorf, Urt. v. 25. 02. 2010 – 10 U 40/09 . . . . .	56

bb) „Infektiöse Wirkung“ von Nachtragsvereinbarungen . . . .	58
b) Pflicht zur Herstellung der Schriftform aufgrund von Vorsorgeklauseln . . . . .	58
aa) Wirksamkeit von Vorsorgeklauseln . . . . .	59
bb) Bindung des Grundstückserwerbers an die Vorsorgeklausel . . . . .	59
c) Keine Pflicht zur Herstellung der Schriftform aufgrund von salvatorischen Klauseln . . . . .	60
10. Beweislast für die Wahrung der Schriftform . . . . .	61
11. Prozessuale Geltendmachung eines Schriftformverstößes mittels Feststellungsklage, § 256 ZPO . . . . .	61
II. Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB . . . . .	62
1. Einfache und qualifizierte Schriftformklauseln . . . . .	63
2. Doppelte Schriftformklausel – OLG Rostock, Beschl. v. 19. 05. 2009 – 3 U 16/09 . . . . .	64
III. Notarielle Form, § 311 b BGB . . . . .	65
1. Einräumung eines Vorkaufsrechts oder einer Ankaufsoption . . . . .	65
2. Regelungen zu einem „bevorzugten Grundstückserwerb“ – Andienungspflicht und Vorhand . . . . .	66
<b>C. Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .</b>	<b>67</b>
I. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB . . . . .	67
1. Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB . . . . .	67
2. Sachlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB . . . . .	68
a) Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen . . . . .	68
b) „Stellen“ der Vertragsbedingungen . . . . .	69
aa) Wertende Betrachtung . . . . .	69
bb) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	69
c) Abgrenzung zur Individualvereinbarung – BGH, Urt. v. 18. 03. 2009 – XII ZR 200/06 . . . . .	70
II. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag . . . . .	71
1. Einbeziehungsvereinbarung . . . . .	72
2. Überraschungsklauseln – Unwirksamkeit einer im Mietvertrag „versteckten“ Klausel – BGH, Urt. v. 21. 07. 2010 – XII ZR 189/08 . . . . .	72
III. Inhaltskontrolle und Transparenzgebot . . . . .	74
1. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 BGB . . . . .	74
2. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 2 BGB . . . . .	74
IV. Unklarheitenregel (§ 305 c Abs. 2 BGB) . . . . .	75
V. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen . . . . .	75
1. Grundsatz: Keine geltungserhaltende Reduktion . . . . .	75
2. Ausnahme: Blue-Pencil-Test – KG Berlin, Urt. v. 05. 03. 2009 – 8 U 177/08 . . . . .	75

<b>D. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB</b> .....	77
I. Anwendungsbereich und Voraussetzungen des § 313 BGB .....	77
1. Voraussetzungen des § 313 BGB .....	77
2. Geschäftsgrundlage und Vorrang von vertraglichen Vereinbarungen – OLG Frankfurt, Urt. v. 28. 01. 2011 – 2 U 135/10 ..	78
3. Vertragliche und gesetzliche Risikoverteilung .....	79
II. Typische Fallkonstellationen .....	79
1. Umsatz- und Gewinnerwartungen .....	79
a) Änderung der Mieterstruktur – BGH, Urt. v. 17. 03. 2010 – XII ZR 108/08 .....	80
b) Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 03. 05. 2005 – I-24 U 223/04. ....	81
2. Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete .....	82
3. Abweichende Projektrealisierung gegenüber gemachten Angaben .....	83
<b>E. Miete</b> .....	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 bei Wuchermiete – 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 .....	92
a) Umsatzbegriff .....	93
b) Kontrollrechte .....	94
c) Kündigungsrecht bei fehlerhaften Umsatzangaben .....	94
3. Staffelmiete .....	95
4. Indexmiete – Preisklauseln (Wertsicherungsklauseln) .....	95
a) Währungsrechtliche Zulässigkeit von Preisklauseln nach dem Preisklauselgesetz (PrKG) .....	96
aa) Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementeklauseln (§ 1 Abs. 2 PrKG) .....	96
bb) Echte Gleitklauseln (automatische Preisanpassung) .....	97
(1) Zulässiger Bezugsindex (§ 3 Abs. 1 PrKG) .....	98
(2) Umstellung der Bezugsgröße – Neues Basisjahr und Nichtfortschreibung eines Indexes .....	98

(3) Langfristiger Vertrag (§ 3 PrKG) .....	101
(4) Hinreichende Bestimmbarkeit (§ 2 Abs. 2 PrKG) .....	102
(5) Keine unangemessene Benachteiligung (§ 2 Abs. 1 PrKG) .....	103
b) Zulässigkeit von Preisklauseln in Allgemeinen Geschäfts- bedingungen nach §§ 307 ff. BGB .....	104
c) Rechtsfolgen eines Verstoßes .....	104
aa) Verstoß gegen das Preisklauselgesetz (§ 8 PrKG) .....	104
bb) Verstoß gegen §§ 307 ff. BGB .....	105
cc) Verhältnis zwischen § 8 PrKG und §§ 307 ff. BGB .....	105
d) Kombinationsklauseln .....	106
aa) Preisklausel und Staffelmiete – OLG Brandenburg, Urt. v. 19. 08. 2009 – 3 U 135/08 .....	106
bb) Preisklausel und Marktmietklausel .....	108
III. Miete und Umsatzsteuer .....	108
IV. Fälligkeit der Miete .....	110
1. Vorleistungspflicht des Mieters (§§ 556 b, 579 Abs. 2 BGB) ....	110
2. Zahlungsverzug: Verzugszinsen bei Überweisung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28. 09. 2009 – 24 U 120/09 .....	110
3. Samstag ist kein Werktag i.S.d. § 556 b BGB – BGH, Urt. v. 13. 07. 2010 – VIII ZR 129/09 .....	112
V. Verjährung .....	113
1. Regelmäßige dreijährige Verjährung (§ 195 BGB) .....	113
2. Neubeginn der Verjährung bei Zahlungszusagen des Mieters – KG Berlin, Beschl. v. 11. 10. 2010 – 12 U 17/10 .....	113
VI. Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungs- klauseln) .....	114
1. Wirksame Abkopplungsklauseln – OLG Düsseldorf, Urt. v. 06. 05. 2010 – 10 U 154/09 .....	115
2. Unwirksame Abkopplungsklauseln – BGH, Urt. v. 07. 04. 2011 – VII ZR 209/07 .....	116
<b>F. Neben- und Betriebskosten</b> .....	119
I. Begriff .....	119
II. Tragung der Nebenkosten durch den Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB) und Umlage auf den Mieter .....	121
1. Umlage durch Bezugnahme auf die BetrKV .....	121
2. Umlage durch spezifizierte Auflistung der Neben- und Betriebskosten .....	122
3. Abgrenzung von Betriebskosten zu sonstigen Nebenkosten ....	125
a) Höhenmäßige Begrenzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten – BGH, Urt. v. 06. 04. 2005 – XII ZR 158/01 .....	125

b) Umlage von Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung – BGH, Urt. v. 09. 12. 2009 – XII ZR 109/08 .....	125
c) Keine Umlage von Kosten des Center-Managements, BGH, Urt. v. 03. 08. 2011 – XII ZR 205/09 .....	127
III. Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel) .....	129
IV. Abrechnung der Nebenkosten .....	129
1. Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 BGB) .....	129
a) Wirtschaftlichkeitsgebot und Terrorismusversicherung – BGH, Urt. v. 13. 10. 2010 – XII ZR 129/09 .....	129
b) Darlegung eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot – KG Berlin, Beschl. v. 07. 02. 2011 – 8 U 147/10 .....	131
2. Abrechnungsschlüssel .....	132
a) Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters .....	132
b) Vertraglicher Abrechnungsschlüssel .....	132
c) Abänderung des Abrechnungsschlüssels .....	133
d) Heizkostenverordnung .....	133
aa) Umrechnungsmaßstab .....	133
bb) Entfallen des Anspruchs auf Heizkostenvorschuss wegen Fehlerhaftigkeit der Heizungsanlage – KG Berlin Urt. v. 22. 02. 2010 – 20 U 80/08 .....	134
3. Formell ordnungsgemäße Abrechnung .....	135
a) Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung .....	135
b) Aktuelle Fallbeispiele für das Fehlen einer formell wirksamen Nebenkostenabrechnung und Gegenbeispiele .....	135
4. Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) – BGH, Urt. v. 27. 01. 2010 – XII ZR 22/07 .....	136
5. Keine Verwirkung des Anspruchs auf Nebenkostenanzahlungen bei bloßem Untätigbleiben des Vermieters – BGH, Urt. v. 17. 11. 2010 – XII ZR 124/09 .....	138
6. Materielle Richtigkeit der Abrechnung .....	139
7. Rückzahlungsanspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen bei beendetem Gewerberaummietverhältnis .....	140
a) Mieterrechte .....	140
aa) Mieterrechte bei beendetem Mietverhältnis .....	140
bb) Mieterrechte bei laufendem Mietverhältnis .....	141
b) Vermieterrechte .....	141
aa) Nachholung der Abrechnung im Prozess .....	141
bb) Nachgeholte Nebenkostenabrechnung führt zur Wirkungslosigkeit einer vom Mieter erklärten Aufrechnung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 29. 06. 2009 – 24 U 11/09 .....	142
cc) Abrechnung nach Verurteilung zur Rückzahlung .....	142
c) Verjährung – KG Berlin, Urt. v. 22. 03. 2010 – 8 U 142/09 ..	143

<b>G. Gewährleistung des Vermieters</b> .....	145
I. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536 a Abs. 1 BGB .....	145
1. Verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters bei anfänglichen Mängeln, § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB .....	145
a) Verschuldensunabhängige Haftung bei noch herzustellenden Mietsachen .....	146
b) Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel bei Bauteilen der Mietsache – BGH, Urt. v. 21. 07. 2010 – XII ZR 189/08 .	146
2. Haftung des Vermieters bei vom Vermieter zu vertretenden Mängeln, § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB .....	148
3. Haftung des Vermieters bei Verzug mit der Mangelbeseitigung, § 536 a Abs. 1 Alt. 3 BGB .....	148
4. Umfang des Schadensersatzanspruchs .....	148
II. Sachmängelhaftung .....	149
1. Begriff des Mangels .....	149
2. Einzelfälle .....	149
a) Übermäßiges Aufheizen der Mieträume .....	149
aa) Minderung bei nur periodisch auftretendem Mangel – BGH, Urt. v. 15. 12. 2010 – XII ZR 132/09 .....	150
bb) Übermäßiges Aufheizen von Büroräumen – OLG Karlsruhe, Urt. v. 17. 12. 2009 – 9 U 42/09 .....	150
b) Flächenangaben und Flächenabweichungen .....	152
aa) Stillschweigende Vereinbarung über die Größe der Miet- fläche – BGH, Urt. v. 23. 06. 2010 – VIII ZR 256/09 .....	152
bb) Angabe einer „Ca.“-Fläche und Wesentlichkeitsgrenze – BGH, Urt. v. 23. 06. 2010 – VIII ZR 256/09 .....	154
cc) Keine Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Mietfläche bei ausdrücklicher Einschränkung – BGH, Urt. v. 11. 10. 2010 – VIII ZR 306/09 .....	155
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen .....	155
aa) Fehlende Baugenehmigung/Nutzungsgenehmigung als Sachmangel .....	155
bb) Nichtraucherchutz stellt keinen Mangel des Pachtgegenstandes dar – BGH, Urt. v. 13. 07. 2011 – XII ZR 189/09 .....	156
d) Leerstand im Einkaufszentrum als Umfeldmangel – OLG Düsseldorf, Urt. v. 04. 05. 2010 – I-24 U 195/09 .....	157
e) Konkurrenzschutzpflichtverletzung als Sachmangel – OLG Dresden, Urt. v. 20. 07. 2010 – 5 U 1286/09 .....	158
f) Mangelbeseitigungs- und Minderungsrecht des Mieters auch nach Auszug aus den Mieträumen – KG Berlin, Urt. v. 10. 03. 2011 – 8 U 187/10 .....	160

<b>H. Laufzeit des Mietvertrages</b> .....	161
I. Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit .....	161
II. Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietverhältnisses ....	162
1. Optionsklauseln .....	162
a) Optionsberechtigung. ....	163
b) Zeitpunkt der Optionserklärung. ....	163
c) Optionsausübung und Schriftform	
– OLG Rostock, Urt. v. 18. 10. 2009 – 3 U 137/08 .....	163
2. Verlängerungsklauseln .....	165
3. Kombination von Verlängerungs- und Optionsklausel	
– OLG Hamm, Urt. v. 21. 12. 2010 – 7 U 33/10 .....	166
4. Kündigungsverzichtsklauseln .....	167
5. Höchstlaufzeit, § 544 BGB .....	168
III. Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB .....	168
<b>I. Beendigung des Mietvertrages</b> .....	171
I. Kündigung .....	171
1. Kündigungsfristen .....	171
2. Form der Kündigung .....	171
a) Keine stillschweigende Vertragsaufhebung und kein	
stillschweigender Verzicht auf den Zugang einer Kündi-	
gungserklärung bei Einstellung des Geschäftsbetriebs	
des Mieters – KG Berlin, Urt. v. 12. 04. 2010 – 8 U 175/09 ..	172
b) Formularvertraglich vereinbartes Schriftformerfordernis	
für die Kündigung. ....	173
3. Angabe von Kündigungsgründen im Kündigungsschreiben. ....	173
4. Zugang der Kündigungserklärung .....	174
a) Zugang einer Kündigung bei Einschreiben mit Rückschein	
– KG Berlin, Beschl. v. 10. 06. 2010 – 8 U 11/10 .....	175
b) Kündigung durch Stellvertreter, § 174 Satz 1 BGB .....	177
c) Zurückweisung der Kündigung gegenüber einem Mit-	
arbeiter des Vermieters, § 174 Satz 2 BGB	
– KG Berlin, Urt. v. 03. 08. 2009 – 12 U 96/09. ....	177
5. Kündigung gegenüber Personenmehrheiten (Bevollmächti-	
gungsklauseln) .....	178
a) Kündigung gegenüber einer (Außen-)GbR	
– BGH, Urt. v. 23. 11. 2011 – XII ZR 210/09. ....	178
b) Bevollmächtigungsklauseln. ....	179
6. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ...	180
a) Begriff des wichtigen Grundes, § 314 Abs. 1 BGB. ....	180
b) Verhältnis zwischen § 314 BGB und § 543 BGB .....	181
c) Kündigung aus wichtigem Grund, § 543 Abs. 1 BGB	
– Geschäftsschädigende Äußerungen	
– BGH, Urt. v. 15. 09. 2010 – XII ZR 188/08. ....	181
d) Regelbeispiele des § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	182

e) Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	183
f) Gesetzliche Tilgungsreihenfolge bei „unbenannten Teilzahlungen“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 03. 03. 2010 – 3 U 108/09.....	184
II. Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsende.....	186
1. Vorenthaltung .....	186
2. Nutzungsentschädigung.....	187
a) Umfang des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 18. 02. 2010 – 24 U 113/09....	187
b) Unwirksamkeit einer Nutzungsentschädigung in Höhe der 1,5-fachen Miete – OLG Frankfurt, Urt. v. 28. 01. 2011 – 2 U 135/10.....	188
III. Schönheitsreparaturen .....	189
1. Begriff der Schönheitsreparaturen, § 28 Abs. 4 Satz 4 II BV ....	189
2. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter .....	190
<b>J. Verfahrensrecht .....</b>	<b>191</b>
I. Mahnverfahren, §§ 688 ff. ZPO.....	191
1. Hinreichende Bezeichnung des Anspruchs .....	191
2. Beweis der Zustellung des Mahn- oder Vollstreckungs- bescheides .....	192
II. Urkundenprozess, §§ 592 ff. ZPO .....	192
1. Zulässiger Gegenstand des Urkundenprozesses .....	192
2. Zulässige Abstandnahme vom Urkundenprozess – LG Frankfurt, Urt. v. 21. 10. 2010 – 2-11 F 371/09 .....	192
3. Zulässige Abstandnahme vom Urkundenprozess im Berufungs- verfahren – BGH, Urt. v. 13. 04. 2011 – XII ZR 110/09.....	193
III. Einstweilige Verfügung.....	194
1. Wiederherstellung der Energieversorgung – BGH, Urt. v. 06. 05. 2009 – XII ZR 137/07 .....	194
2. Durchsetzung der Betriebspflicht – KG Berlin, Urt. v. 12. 09. 2011 – 8 U 141/11 .....	195
<b>K. Mustermietvertrag .....</b>	<b>197</b>
Gewerberaummietvertrag Einkaufszentrum (Muster).....	197
Literaturverzeichnis .....	211
Stichwortverzeichnis .....	215