



Meiner Frau Kirsten  
und  
meinen Eltern

# **Aktuelles Gewerberaummietrecht**

Rechtsprechung und Vertragsgestaltung

Von

**Dr. Rainer Burbulla**

Rechtsanwalt in Düsseldorf

3., 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 17481 2](http://ESV.info/978_3_503_17481_2)

1. Auflage 2012
2. Auflage 2014
3. Auflage 2017

Gedrucktes Werk: ISBN 978 3 503 17481 2  
eBook: ISBN 978 3 503 17482 9

Alle Rechte vorbehalten  
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2017  
[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 zur 3. 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 Rechtsprechungsentwicklungen.

In der Rechtsprechung sind seit dem Erscheinen der 2. Auflage im Jahre 2014 wiederum wichtige und für die Praxis bedeutsame Entscheidungen ergangen. Sie betrafen vorwiegend das Zustandekommen eines Mietvertrages, die gewerbliche Weitervermietung (§ 565 BGB), die Schriftform (§ 550 BGB), die Miete und Nebenkosten, Betriebspflichtregelungen, Mängelrechte und Schönheitsreparaturen sowie Einzelfragen zum Prozessrecht. Flankierend hierzu waren in der Vertragspraxis verschiedene Entwicklungen zu beobachten, die sich namentlich auf den zunehmenden Online-Handel und die Etablierung von Werbegemeinschaften (in einem Einkaufszentrum) beziehen.

Die vorliegende Neuauflage berücksichtigt diese Entwicklungen. Sie will den Einstieg und die weitere Befassung mit dem Gewerberaummietrecht erleichtern sowie einen Überblick über die im Gewerberaummietrecht 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, und Herrn Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf, Günther Geldmacher.

Düsseldorf, im Mai 2017

Dr. Rainer Burbulla, Rechtsanwalt

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIX
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Anwendbare Vorschriften und Abgrenzungsfragen</b> .....	<b>3</b>
I. Einbeziehung wohnraummietrechtlicher Vorschriften .....	3
II. Abgrenzung von Geschäftsraum- und Wohnraummiete .....	4
III. Abgrenzung von Gewerberaummiete und Pacht .....	6
IV. Abgrenzung von Gewerberaummiete und (Immobilien-)Leasing .	6
V. Abgrenzung von Gewerberaummiete und Leihe .....	7
VI. Typengemischter Vertrag und öffentlicher Bauauftrag .....	7
<b>C. Form des Mietvertrages</b> .....	<b>9</b>
I. Gesetzliche Schriftform, § 550 BGB .....	9
II. Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB .....	64
III. Notarielle Form, § 311b BGB .....	69
<b>D. Allgemeine Geschäftsbedingungen</b> .....	<b>71</b>
I. Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB .....	71
II. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag .	78
III. Inhaltskontrolle und Transparenzgebot .....	81
IV. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB .....	85
V. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	87
<b>E. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB</b> .....	<b>91</b>
I. Anwendungsbereich des § 313 BGB .....	91
II. Typische Fallkonstellationen .....	96
	VII

<b>F. Miete</b> .....	103
I. Miethöhe .....	103
II. Miete .....	108
III. Miete und Umsatzsteuer .....	131
IV. Fälligkeit der Miete .....	135
V. Verjährung .....	138
VI. Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungsklauseln) .....	139
<b>G. Betriebs- und Nebenkosten</b> .....	145
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung .....	145
II. Umlage der Betriebs- und Nebenkosten .....	148
III. Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel) .....	163
IV. Nebenkostenvorauszahlung und Nebenkostenpauschale .....	163
V. Abrechnung der Nebenkosten .....	165
<b>H. Betriebspflichten</b> .....	187
I. Formularvertragliche Betriebspflichtregelungen .....	187
II. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht .....	194
III. Verjährung .....	195
IV. Abgrenzung Betriebs- und Offenhaltungspflicht .....	195
<b>I. Gewährleistung des Vermieters</b> .....	197
I. Rechte des Mieters bei Leistungshindernissen vor Übergabe .....	197
II. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536a Abs. 1 BGB .....	199
III. Sachmängelhaftung .....	203
<b>J. Laufzeit des Mietvertrages</b> .....	235
I. Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit .....	235
II. Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietverhältnisses ..	238
III. Höchstlaufzeit, § 544 BGB .....	249
IV. Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB .....	249
<b>K. Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses</b> .....	251
I. Kündigung .....	251
II. Rückgabepflicht, § 546 Abs. 1 BGB .....	280
III. Räumungspflicht .....	284

---

IV. Nutzungsentschädigung, § 546a BGB .....	285
V. Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe .....	289
VI. Schadensersatz bei nicht vertragsgemäßer Rückgabe .....	290
VII. Verjährung, § 548 Abs. 1 BGB .....	298
<b>L. Prozessrecht</b> .....	299
I. Zahlungsklagen .....	299
II. Räumungsklagen .....	313
III. Einstweilige Verfügung .....	315
<b>M. Muster</b> .....	327
I. Gewerberaummietvertrag .....	327
Literaturverzeichnis .....	347
Stichwortverzeichnis .....	351



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIX
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Anwendbare Vorschriften und Abgrenzungsfragen .....</b>	<b>3</b>
I. Einbeziehung wohnraummietrechtlicher Vorschriften .....	3
II. Abgrenzung von Geschäftsraum- und Wohnraummiete .....	4
1. Vermietung von Wohnraum an eine juristische Person – KG, Urt. v. 27.08.2015 – 8 U 192/14 .....	4
2. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB – BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 311/14 und OLG Frankfurt, Urt. v. 23.09.2016 – 2 U 19/16 .....	4
3. Mischmietverhältnis .....	5
III. Abgrenzung von Gewerberaummieta und Pacht .....	6
IV. Abgrenzung von Gewerberaummieta und (Immobilien-)Leasing – BGH, Urt. v. 26.11.2014 – XII ZR 120/13 .....	6
V. Abgrenzung von Gewerberaummieta und Leihe .....	7
VI. Typengemischter Vertrag und öffentlicher Bauauftrag .....	7
<b>C. Form des Mietvertrages .....</b>	<b>9</b>
I. Gesetzliche Schriftform, § 550 BGB .....	9
1. (Wirtschaftliche) Bedeutung der gesetzlichen Schriftform .....	9
2. Zweck der gesetzlichen Schriftform .....	10
3. Wirksamkeit des Mietvertrages – Bedingungseintritt, Zustimmungsvorbehalt und Vertretungsbefugnis .....	11
4. Anforderungen an die Schriftform .....	11
a) Eigenhändige Unterschrift auf einer Urkunde – KG, Urt. v. 19.05.2016 – 8 U 207/15 .....	11
b) Mehrere Urkunden .....	12
c) Abschließender Charakter einer Unterschrift .....	13
5. Schriftform und Auslegung des Mietvertrages .....	14
a) Unbeachtliche versehentliche Falschbezeichnung – BGH, Urt. v. 29.01.2015 – IX ZR 279/13 .....	14
b) Scheingeschäfte, § 117 BGB .....	14
	XI

6. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wahrung der Schriftform . . . .	15
7. „Auflockerungsrechtsprechung“ . . . . .	15
8. Umfang des Schriftformerfordernisses . . . . .	16
a) Bezeichnung des Mietgegenstandes . . . . .	16
aa) Bestimmtheit und Bestimmbarkeit . . . . .	16
bb) Mitvermietete Gemeinschaftsflächen – BGH, Urt. v. 30. 04. 2014 – XII ZR 146/12 . . . . .	17
cc) Bestimmbarkeit durch Auslegung – OLG Dresden, Urt. v. 23. 11. 2016 – 5 U 2031/15 . . . . .	18
dd) Vertragsgestaltung: Mietgegenstand . . . . .	19
ee) Stellplätze . . . . .	21
ff) Versorgungseinrichtungen . . . . .	21
gg) Sonstige Nebenflächen – OLG Dresden, Urt. v. 22. 05. 2015 – 5 U 1875/14 . . . . .	21
hh) Beschaffenheit des Mietgegenstandes, Um- und Ausbaumaßnahmen – BGH, Urt. v. 25. 11. 2015 – XII ZR 114/14 . . . . .	22
ii) Inventar . . . . .	22
b) Bezeichnung der Vertragsparteien . . . . .	23
aa) Rechtsgeschäftliche Stellvertretung . . . . .	23
bb) Vertretung einer Aktiengesellschaft – BGH, Urt. v. 22. 04. 2015 – XII ZR 55/14 . . . . .	24
cc) Vertretung einer GmbH . . . . .	26
dd) Vertretung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts – „Stempelaufdruck“ – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11 . . . . .	27
ee) Gesellschafterwechsel in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts – OLG Frankfurt, Urt. v. 27. 02. 2015 – 2 U 144/14 . . . . .	28
ff) Vertretung einer Grundstücksgemeinschaft – OLG Köln, Urt. v. 03. 03. 2015 – 22 U 82/14 . . . . .	28
gg) Vertretung einer Erbengemeinschaft – BGH, Beschl. v. 17. 03. 2015 – VIII ZR 298/14 und OLG Hamburg, Urt. v. 29. 07. 2016 – 8 U 5/16 . . . . .	29
c) Wechsel der Vertragsparteien . . . . .	30
aa) Rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel . . . . .	30
bb) Formularvertragliche Zustimmung zum Vermieterwechsel . . . . .	32
cc) Rechtsgeschäftlicher Mieterwechsel . . . . .	34
d) Miete und Nebenkosten . . . . .	36
aa) Miethöhe . . . . .	36
bb) Mietanpassung und Nebenkosten . . . . .	37
cc) Fälligkeit der Miete . . . . .	37
e) Mietzeit . . . . .	37
aa) Mietbeginn ab (fiktiver) Übergabe der Mietsache . . . . .	37

bb)	„Mehrmaliges“ Optionsrecht – BGH, Urt. v. 17.06.2015 – XII ZR 98/13 .....	39
cc)	Unterschiedliche Vereinbarungen zur Mietlaufzeit – KG, Urt. v. 21.01.2016 – 8 U 164/15 .....	40
dd)	Optionsrechte und widersprüchliche Angaben zur Optionsausübung .....	40
f)	Verspätete Annahme und „äußere Form“ der Mietvertragsurkunde .....	42
aa)	Schriftformverstoß bei verspäteter Annahme, § 147 Abs. 2 BGB .....	42
bb)	Zulässige Zeitspanne zwischen Angebot und Annahme – BGH, Urt. v. 24.02.2016 – XII ZR 5/15 .....	42
cc)	Konkludent abgeschlossener Mietvertrag in einer die „äußere Form“ des § 126 BGB wahrenen Urkunde ..	43
dd)	Rechtsfolgen bei fehlender (konkludenter) Annahme („Vermietung vom Reißbrett“) und Bestimmung einer Annahmefrist .....	44
g)	Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen .....	45
aa)	Zusätzliche Anmietung eines Kellerraums – OLG Frankfurt, Urt. v. 27.04.2016 – 2 O 9/16 .....	45
bb)	Mündliche Vereinbarung über die Nutzung weiterer Grundstücksflächen – OLG Dresden – Urt. v. 25.08.2015 – 5 U 1057/15 ...	46
cc)	Auswechslung des Mietgegenstandes .....	46
dd)	Änderung der Miethöhe – BGH, Urt. v. 27.11.2015 – XII ZR 114/14 .....	47
ee)	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung – BGH, Urt. v. 13.11.2013 – XII ZR 142/12 .....	48
ff)	Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen – BGH, Urt. v. 05.02.2014 – XII ZR 65/13 .....	48
gg)	Mieterhöhung infolge Indexveränderung – BGH, Urt. v. 05.02.2014 – XII ZR 65/13 .....	49
hh)	Änderung des vereinbarten Mietzwecks – KG, Urt. v. 19.05.2016 – 8 U 207/15 und BGH, Beschl. v. 25.01.2017 – XII ZR 69/16 .....	49
ii)	Schuldbeitritt eines Dritten .....	50
jj)	Zustimmung zur Untervermietung – OLG Köln, Urt. v. 18.09.2015 – 1 U 28/15 .....	50
kk)	Einseitiger Kündigungsverzicht – OLG München, Urt. v. 07.04.2016 – 23 U 3162/15 ..	51
ll)	Weitere Beispiele für wesentliche Vertragsänderungen ..	52
mm)	Beispiele für unwesentliche Vertragsänderungen .....	52

9.	Rechtsfolgen eines Schriftformverstoßes . . . . .	53
a)	Grundsatz: Keine Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB – OLG Frankfurt, Urt. v. 27. 04. 2016 – 2 U 9/16 und OLG Celle, Beschl. v. 06. 01. 2017 – 2 U 101/16 . . . . .	53
b)	Ausnahme: Treuwidrigkeit der Kündigung, § 242 BGB – OLG München, Urt. v. 07. 04. 2016 – 23 U 3162/15 . . . . .	54
10.	Heilung eines Schriftformverstoßes . . . . .	55
a)	Heilung durch formgerechten Nachtrag . . . . .	55
aa)	Falsche Nummerierung von Nachträgen – BGH, Urt. v. 22. 04. 2015 – XII ZR 55/14 . . . . .	55
bb)	(Keine) Bezugnahme auf nicht schriftformkonforme Vereinbarungen – KG, Urt. v. 19. 05. 2016 – 8 U 207/15 . . . . .	56
cc)	„Infektiöse Wirkung“ von Nachtragsvereinbarungen . .	56
b)	Austausch geänderter Vertragsseiten – KG, Urt. v. 21. 01. 2016 – 8 U 164/15 . . . . .	57
c)	Schriftformheilungsklauseln . . . . .	57
aa)	Hintergrund der (Un-)Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln . . . . .	58
bb)	Unwirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel gegenüber einem Grundstückserwerber – BGH, Urt. v. 30. 04. 2014 – XII ZR 146/12 und Beschl. v. 25. 01. 2017 – XII ZR 69/16 . . . . .	58
cc)	Wirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien – KG, Beschl. v. 09. 05. 2016 – 8 U 54/15 und OLG Dresden, Urt. v. 23. 11. 2016 – 5 U 2031/15 . .	58
dd)	Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln und Kündigungsverzicht – LG Krefeld, Urt. v. 25. 05. 2016 – 2 O 86/14 und OLG Düsseldorf, Urt. v. 25. 04. 2017 – I-24 U 150/16 . .	59
ee)	Überblick über den Meinungsstand . . . . .	60
ff)	Vollständigkeitserklärung . . . . .	61
gg)	Mieterdienstbarkeiten . . . . .	62
d)	Salvatorische Klauseln . . . . .	63
11.	Beweislast . . . . .	63
12.	Geltendmachung eines Schriftformverstoßes mittels Feststellungsklage, § 256 ZPO . . . . .	64
II.	Gewillkürte Schriftform, § 127 BGB . . . . .	64
1.	Einfache Schriftformklauseln . . . . .	66
2.	Qualifizierte Schriftformklauseln – KG, Urt. v. 19. 05. 2016 – 8 U 207/15 und BGH, Beschl. v. 25. 01. 2017 – XII ZR 69/16 . . . . .	67

III.	Notarielle Form, § 311b BGB .....	69
1.	Mietvertrag mit Kaufverpflichtung	
	– OLG Stuttgart, Urt. v. 28. 07. 2014 – 5 U 40/14 .....	69
2.	Einräumung eines Vorkaufsrechts oder einer Ankaufsoption ..	69
3.	Regelungen zu einem „bevorzugten Grundstückserwerb“ – Andienungspflicht und Vorhand .....	70
<b>D.</b>	<b>Allgemeine Geschäftsbedingungen</b> .....	71
I.	Anwendungsbereich der §§ 305ff. BGB .....	71
1.	Persönlicher Anwendungsbereich	
	– OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 12. 2015 – 3 U 117/10 .....	71
2.	Sachlicher Anwendungsbereich .....	72
a)	Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen .....	72
b)	„Stellen“ der Vertragsbedingungen .....	73
aa)	Wertende Betrachtung .....	73
bb)	„Einvernehmliche Vertragsverwendung“	
	– OLG Rostock, Urt. v. 19. 03. 2015 – 3 U 15/14 .....	74
cc)	Darlegungs- und Beweislast .....	74
c)	Abgrenzung zu Individualvereinbarungen .....	74
aa)	Aushandeln, § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB	
	– OLG Saarbrücken, Urt. v. 24. 06. 2015 – 2 U 37/14 ..	74
bb)	Tarifwahl .....	76
cc)	Änderungen einzelner Vereinbarungen	
	– OLG Saarbrücken, Urt. v. 24. 06. 2015 – 2 U 37/14 ..	76
dd)	Aushandeln bei unverändertem Vertragstext	
	– BGH, Beschl. v. 05. 03. 2013 – VIII ZR 137/12 .....	77
ee)	Nachträgliche Individualvereinbarungen .....	78
II.	Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag .	78
1.	Einbeziehungsvereinbarung .....	79
2.	„Versteckte“ Klauseln als Überraschungsklauseln	
	– BGH, Urt. v. 21. 07. 2010 – XII ZR 189/08 .....	80
III.	Inhaltskontrolle und Transparenzgebot .....	81
1.	Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 BGB .....	81
a)	Vormietrechts-AGB „für jeden Fall der Neuvermietung“	
	– LG Karlsruhe, Urt. v. 07. 05. 2013 – 11 O 53/11 .....	81
b)	Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB .....	83
aa)	Verständlichkeits- und Bestimmtheitsgebot sowie Täuschungsverbot	
	– OLG Dresden, Urt. v. 04. 12. 2012 – 5 U 378/12 und BGH, Urt. v. 13. 04. 2016 – XII ZR 146/14 .....	83
bb)	Beurteilungsmaßstab	
	– OLG Saarbrücken, Urt. v. 24. 06. 2015 – 2 U 37/14 ..	85
2.	Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 2 BGB .....	85

IV.	Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB .....	85
V.	Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	87
1.	Grundsatz: Keine geltungserhaltende Reduktion .....	87
2.	Ausnahme: Blue-Pencil-Test – BGH, Urt. v. 14. 01. 2015 – XII ZR 176/13 und KG, Urt. v. 05. 03. 2009 – 8 U 177/08 .....	87
<b>E.</b>	<b>Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB .....</b>	<b>91</b>
I.	Anwendungsbereich des § 313 BGB .....	91
1.	Voraussetzungen des § 313 BGB .....	91
2.	Vorrang von vertraglichen Vereinbarungen .....	92
a)	Franchise und Mietvertrag – OLG Frankfurt, Urt. v. 15. 09. 2015 – 6 U 136/14 .....	92
b)	Unvermögen/Unmöglichkeit der Übergabe bei Scheitern eines Erwerbs des Mietgrundstücks – OLG Celle, Beschl. v. 14. 11. 2014 – 2 U 111/14 .....	93
3.	Schwerwiegend unvorhersehbare Veränderungen .....	94
4.	Vertragliche und gesetzliche Risikoverteilung .....	94
a)	Risikoverteilung im Mietrecht .....	94
b)	Vertragliche Änderung der Risikoverteilung .....	95
c)	Irrtümliche Annahme einer vertraglichen Risikoverteilung – KG, Urt. v. 14. 07. 2014 – 8 U 140/13 .....	95
II.	Typische Fallkonstellationen .....	96
1.	Umsatz- und Gewinnerwartungen .....	96
a)	Änderung der Mieterstruktur .....	96
b)	Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Koblenz, Urt. v. 14. 04. 2015 – 5 U 1483/14 .....	98
c)	Gästerückgang aufgrund Nutzungsuntersagung für einen im selben Objekt belegenen Veranstaltungsbetrieb – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 05. 06. 2014 – I-24 U 159/13 ..	99
2.	Differenz zwischen vereinbarter Miete und Marktmiete .....	99
3.	Abweichende Projektrealisierung gegenüber gemachten Angaben – OLG Koblenz, Urt. v. 14. 04. 2015 – 5 U 1483/14 ..	100
<b>F.</b>	<b>Miete .....</b>	<b>103</b>
I.	Miethöhe .....	103
1.	Bestimmbarkeit .....	103
2.	Grenzen der Miethöhe .....	104
a)	Sittenwidrigkeit, § 138 Abs. 1 BGB .....	104
aa)	Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung .....	104
bb)	Verwerfliche Gesinnung .....	106
b)	Wucher (§ 138 Abs. 2 BGB) .....	106

aa)	Tatbestand eines Wuchergeschäfts – OLG Düsseldorf, Urt. v. 04. 02. 2015 – VI-U (Kart) 14/14 .....	106
bb)	Darlegungs- und Beweislast .....	108
II.	Miete .....	108
1.	Grund- und Festmiete (Nettokalt- und Bruttokaltmiete) .....	109
2.	Umsatzmiete .....	110
a)	Umsatzbegriff .....	111
aa)	Festlegung des Umsatzbegriffs im Mietvertrag .....	111
bb)	Online-Handel .....	112
b)	Kontrollrechte .....	113
c)	Kündigungsrecht bei fehlerhaften Umsatzangaben .....	114
3.	Staffelmiete .....	114
4.	Indexmiete – Preisklauseln (Wertsicherungsklauseln) .....	115
a)	Währungsrechtliche Zulässigkeit .....	115
aa)	Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementeklauseln, § 1 Abs. 2 PrKG .....	116
bb)	Echte Gleitklauseln (automatische Preisanpassung) ...	117
(1)	Zulässiger Bezugsindex, § 3 Abs. 1 PrKG .....	117
(2)	Umstellung der Bezugsgröße – Neues Basisjahr und Nichtfortschreibung eines Indexes – BGH, Urt. v. 07. 11. 2012 – XII ZR 41/11 und OLG Brandenburg, Urt. v. 14. 04. 2015 – 6 U 77/12	118
(3)	Rückwirkender Entfall veröffentlichter Indexwerte bei Veröffentlichung neuer Indexreihen .....	119
(4)	Maßgeblicher Zeitpunkt für Indexveränderungen bei Nichtfortschreibung eines Indexes – BGH, Urt. v. 07. 11. 2012 – XII ZR 41/11 und OLG Brandenburg, Urt. v. 14. 04. 2015 – 6 U 77/12	120
(5)	Langfristiger Vertrag, § 3 PrKG .....	123
(6)	Hinreichende Bestimmtheit, § 2 Abs. 2 PrKG .....	124
(7)	Keine unangemessene Benachteiligung, § 2 Abs. 1 PrKG	124
(8)	Deklaratorischer Charakter einer „Mitteilung über die Mietveränderung“ – BGH, Urt. v. 05. 02. 2014 – XII ZR 65/13 und OLG Hamm, Urt. v. 11. 02. 2016 – 18 U 42/15 ...	126
b)	Formularvertragliche Zulässigkeit von Preisklauseln – Leistungsvorbehaltsklausel – BGH, Urt. v. 09. 05. 2012 – XII ZR 79/10 .....	126
c)	Rechtsfolgen eines Verstoßes .....	127
aa)	Verstoß gegen das Preisklauselgesetz, § 8 PrKG .....	127
bb)	Auflösend bedingtes Wirksamwerden nicht genehmigter Wertsicherungsklauseln – BGH, Urt. v. 13. 11. 2013 – XII ZR 142/12 und OLG Brandenburg, Urt. v. 14. 04. 2015 – 6 U 77/12	128

cc)	Verstoß gegen §§ 307ff. BGB .....	129
dd)	Verhältnis zwischen § 8 PrKG und §§ 307ff. BGB .....	129
d)	Kombinationsklauseln .....	130
aa)	Preisklausel und Staffelmiete .....	130
bb)	Preisklausel und Marktmietklausel .....	131
III.	Miete und Umsatzsteuer .....	131
1.	Umsatzsteueroption, § 9 UStG .....	132
2.	Erstellung einer Mietdauerrechnung – LG Aachen, Urt. v. 09.03.2016 – 8 O 355/15 .....	134
IV.	Fälligkeit der Miete .....	135
1.	Vorleistungspflicht des Mieters, §§ 556b, 579 Abs. 2 BGB .....	135
2.	Rechtzeitigkeitsklauseln – BGH, Urt. v. 05.10.2016 – VIII ZR 222/15 .....	136
3.	Samstag ist kein Werktag – BGH, Urt. v. 13.07.2010 – VIII ZR 129/09 .....	137
V.	Verjährung .....	138
1.	Regelmäßige dreijährige Verjährung, § 195 BGB .....	138
2.	Neubeginn der Verjährung bei Zahlungszusagen des Mieters ..	138
3.	Keine Hemmung der Verjährung bei irrtümlichen Gesprächen zwischen anderen (Rechts-)Personen – OLG Koblenz, Beschl. v. 31.03.2016 – 5 U 191/16 .....	139
VI.	Minderungs- und Aufrechnungsverbots-AGB (Abkopplungsklauseln) .....	139
1.	Hintergrund der Rechtsprechung .....	140
2.	Zulässigkeit von Abkopplungsklauseln – BGH, Urt. v. 25.02.2015 – XII ZR 114/12 und Beschl. v. 11.02.2015 – XII ZR 57/14 .....	141
3.	Unzulässigkeit eines Aufrechnungsverbots im Gewerberaum- mietvertrag – BGH, Urt. v. 06.04.2016 – XII ZR 30/15 .....	141
<b>G.</b>	<b>Betriebs- und Nebenkosten</b> .....	145
I.	Begriffsbestimmung und Abgrenzung .....	145
II.	Umlage der Betriebs- und Nebenkosten .....	148
1.	Umlage durch Bezugnahme auf die BetrKV .....	148
2.	„Tragung der Betriebskosten“ – BGH, Urt. v. 10.02.2016 – VIII ZR 137/15 .....	149
3.	Inhaltlich bestimmte Umlagevereinbarung .....	150
a)	Inhaltliche Bestimmtheit .....	150
b)	„Sonderproblem“ § 2 Nr. 17 BetrKV – BGH, Urt. v. 10.02.2016 – VIII ZR 137/15 .....	151
c)	Umlagevereinbarung und Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB – BGH, Urt. v. 17.02.2016 – XII ZR 183/13 .....	151
d)	Vertragsgestaltung: Nebenkostenumlage .....	152



4.	Einzelne Betriebskosten und sonstige Nebenkosten .....	154
a)	Hausmeisterkosten	
	– BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10 .....	154
b)	Versicherungskosten	
	– BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10	
	und OLG Düsseldorf, Urt. v. 16. 08. 2016 – I-24 U 25/16 ..	155
c)	Bewachungskosten .....	156
d)	„Sämtliche“ Wartungskosten	
	– OLG Frankfurt, Urt. v. 16. 10. 2015 – 2 U 216/14 .....	157
e)	Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	158
aa)	Instandsetzung und Instandhaltung von Dach und Fach	158
bb)	Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren der Mieträume – BGH, Urt. v. 10. 09. 2014 – XII ZR 56/11	159
cc)	Instandsetzung und Instandhaltung an gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen	
	– BGH, Urt. v. 10. 09. 2014 – XII ZR 56/11	
	und LG Essen, Urt. v. 24. 11. 2015 – 8 O 82/15 .....	159
f)	Verwaltungskosten	
	– BGH, Urt. v. 10. 09. 2014 – XII ZR 56/11 .....	160
g)	Kosten des Center-Managements	
	– BGH, Urt. v. 10. 09. 2014 – XII ZR 56/11 .....	161
h)	Werbebeiträge für Werbegemeinschaft	
	– BGH, Urt. v. 11. 05. 2016 – XII ZR 147/14 .....	162
III.	Neue Nebenkosten (Mehrbelastungsklausel) .....	163
IV.	Nebenkostenvorauszahlung und Nebenkostenpauschale .....	163
1.	Überhöhte Vorauszahlungen	
	– OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16. 08. 2016 – I-24 U 25/16 .....	164
2.	Zu niedrige Vorauszahlungen	
	– OLG Frankfurt, Urt. v. 18. 03. 2013 – 2 U 179/12 .....	165
V.	Abrechnung der Nebenkosten .....	165
1.	Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 BGB) .....	165
a)	Terrorismusversicherung	
	– BGH, Urt. v. 13. 10. 2010 – XII ZR 129/09 .....	166
b)	Darlegungs- und Beweislast	
	– BGH, Urt. v. 17. 12. 2014 – XII ZR 170/13 .....	167
2.	Abrechnungsschlüssel .....	168
a)	Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters .....	168
b)	Vertraglicher Abrechnungsschlüssel .....	168
c)	Abänderung des Abrechnungsschlüssels .....	169
d)	Unwirksamer Abrechnungsschlüssel und Leerstandsrisiko	
	– KG, Urt. v. 06. 06. 2016 – 8 U 40/15 .....	169
e)	Heizkostenverordnung .....	170
3.	Formell ordnungsgemäße Abrechnung .....	171
a)	Voraussetzungen .....	171

b)	Behebung von Abrechnungsmängeln im Rechtsstreit – OLG Düsseldorf, Urt. v. 04. 07. 2013 – I-10 U 52/13 . . . . .	171
c)	Aktuelle Fallbeispiele . . . . .	172
d)	Kein Anspruch auf Neuabrechnung bei formell ordnungsgemäßer Abrechnung – OLG Düsseldorf, Urt. v. 09. 07. 2015 – I-10 U 126/14 . . . . .	173
4.	Belegeinsicht . . . . .	173
a)	Keine Verpflichtung zur Vorlage der Rechnung des Vorlieferanten des Wärmecontractors – BGH, Urt. v. 03. 07. 2013 – VIII ZR 322/12 . . . . .	173
b)	Kosten des Wärmecontractings nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 . . . . .	174
5.	Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) – BGH, Urt. v. 27. 01. 2010 – XII ZR 22/07 . . . . .	174
6.	Verwirkung des Anspruchs auf Nebenkostennachzahlungen . . . . .	175
7.	Materielle Richtigkeit der Abrechnung . . . . .	176
8.	Vorwegabzug bei gewerblicher Nutzung . . . . .	176
9.	Ausschluss späterer Einwendungen: „Rügeklausel mit Einwendungsausschluss“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 12. 2015 – 3 U 117/10 . . . . .	177
10.	Kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis bei vorbehaltloser Guthabenerstattung – BGH, Urt. v. 28. 05. 2014 – XII ZR 6/13 . . . . .	178
11.	Keine Verzugszinsen bei verspäteter Auskehr eines Nebenkostenguthabens . . . . .	179
12.	Rückzahlungsanspruch auf Nebenkostenvorauszahlungen und Zurückbehaltungsrecht . . . . .	180
a)	Mieterrechte . . . . .	180
aa)	Mieterrechte bei beendetem Mietverhältnis . . . . .	180
bb)	Mieterrechte bei laufendem Mietverhältnis . . . . .	181
b)	Vermieterrechte . . . . .	181
aa)	Nachholung der Abrechnung im Prozess . . . . .	181
bb)	Nachgeholte Nebenkostenabrechnung und Aufrechnung . . . . .	182
cc)	Abrechnung nach Verurteilung zur Rückzahlung . . . . .	182
dd)	Kein Verzugszins bei einredebehaftetem Anspruch – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16. 08. 2016 – I-24 U 25/16 . . . . .	183
c)	Verjährung – KG, Urt. v. 22. 03. 2010 – 8 U 142/09 . . . . .	184
<b>H.</b>	<b>Betriebspflichten . . . . .</b>	<b>187</b>
I.	Formularvertragliche Betriebspflichtregelungen . . . . .	187
1.	Kein Überraschungscharakter, § 305c Abs. 1 BGB – OLG Dresden, Beschl. v. 15. 07. 2015 – 5 U 597/15 . . . . .	188
2.	Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	189

a)	Ladenöffnungs-, Mindestöffnungs- und gesetzlich zulässige Öffnungszeiten .....	189
b)	Weisungsrecht des Vermieters/eines Dritten .....	190
3.	Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ...	190
a)	Wirtschaftliches Risiko des Mieters .....	191
b)	Zeitweilige Betriebsunterbrechungen .....	191
c)	Klauselkombination: Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes – OLG Brandenburg, Urt. v. 25. 11. 2014 – 6 U 117/13 .....	192
d)	Einschränkung der Betriebspflicht bei Mietbeginn und Mietende .....	193
II.	Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Betriebspflicht .....	194
III.	Verjährung – OLG Frankfurt, Urt. v. 17. 10. 2014 – 2 U 43/14 .....	195
IV.	Abgrenzung Betriebs- und Offenhaltungspflicht – OLG Dresden, Beschl. v. 15. 07. 2015 – 5 U 597/15 .....	195
<b>I.</b>	<b>Gewährleistung des Vermieters</b> .....	197
I.	Rechte des Mieters bei Leistungshindernissen vor Übergabe .....	197
II.	Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs, § 536a Abs. 1 BGB .....	199
1.	Verschuldensunabhängige Garantiehaftung, § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB .....	199
a)	Noch herzustellende Mietsachen .....	200
b)	Anfängliche Mängel bei Bauteilen der Mietsache – BGH, Urt. v. 21. 07. 2010 – XII ZR 189/08 .....	200
2.	Haftung bei zu vertretenden Mängeln, § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB .....	202
3.	Haftung bei Verzug mit der Mangelbeseitigung, § 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB .....	202
4.	Umfang des Schadensersatzanspruchs und Aufwendungsersatz	202
III.	Sachmängelhaftung .....	203
1.	Begriff des Mangels .....	203
a)	Subjektiver Fehlerbegriff .....	203
b)	Formularvertragliche Vereinbarung eines „Substandards“ der Mietsache – OLG Brandenburg, Urt. v. 22. 09. 2015 – 6 U 99/14 .....	204
2.	Fallgruppen von Mängeln .....	205
a)	Beschaffenheitsfehler .....	205
aa)	Übermäßiges Aufheizen der Mieträume .....	206
(1)	Minderung bei nur periodisch auftretendem Mangel – BGH, Urt. v. 15. 12. 2010 – XII ZR 132/09 .....	206
(2)	Übermäßiges Aufheizen von Büroräumen – KG, Urt. v. 05. 03. 2012 – 8 U 48/11 .....	207
bb)	Flächenabweichungen .....	208

(1) Stillschweigende Vereinbarung über Mietflächengröße – BGH, Urt. v. 23.06.2010 – VIII ZR 256/09 .....	208
(2) Berechnungsmaßstäbe, z.B. „Außenhaut eines Gebäudes“ – OLG Hamm, Urt. v. 09.05.2014 – 30 U 58/12 .....	210
(3) Wesentlichkeitsgrenze und „Ca.“-Fläche – BGH, Urt. v. 18.07.2012 – XII ZR 97/09 .....	213
(4) „Geminderte“ Minderung bei Nebenflächen – BGH, Urt. v. 18.07.2012 – XII ZR 97/09 .....	213
(5) Keine Beschaffenheitsvereinbarung bei ausdrücklicher Einschränkung – BGH, Urt. v. 11.10.2010 – VIII ZR 306/09 .....	214
b) Umweltfehler .....	215
aa) Massageinstitut mit bordellartigem Betrieb – BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 122/11 .....	215
bb) Leerstand im Einkaufszentrum – OLG Koblenz, Urt. v. 14.04.2015 – 5 U 1483/14 ...	215
cc) Hochwasserschutz und „Sicherheitszuschlag“ – OLG München, Urt. v. 29.01.2015 – 32 U 1185/14 ..	216
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse .....	217
aa) Fehlende Baugenehmigung/ Nutzungsänderungsgenehmigung – BGH, Urt. v. 02.11.2016 – XII ZR 153/15 .....	218
bb) Unterbliebene Nutzung wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit – KG, Urt. v. 23.06.2016 – 8 U 62/15 .....	218
cc) Verstoß gegen Brandschutzvorschriften (fehlender zweiter Fluchtweg) – VG Münster, Beschl. v. 30.06.2016 – 9 L 863/16 ....	219
dd) Barrierefreiheit bei Vermietung von Räumen zur Nutzung zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis – OLG Brandenburg – Urt. v. 06.01.2015 – 6 U 134/13	221
ee) Betriebsbezogene Nutzungseinschränkungen: Konzessionen und Nichtraucherchutz .....	221
ff) Inkrafttreten eines (Landes-)Gesetzes – LG Hamburg, Urt. v. 26.02.2015 – 316 O 151/14 ...	222
gg) Bedeutung des Mietzwecks und Vertragsgestaltung ...	223
d) Störungen durch Dritte .....	224
aa) Baustellenlärm: Unterlassen von Maßnahmen zur Abwendung von Störungen durch Dritte – BGH, Urt. v. 24.06.2015 – XII ZR 78/14 .....	224
bb) Konkurrenzschutzverletzung – OLG Hamm, Urt. v. 17.09.2015 – 18 U 19/15 und OLG Dresden, Urt. v. 04.05.2016 – 5 U 1286/09 .	226

cc)	Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel – BGH, Urt. v. 11.01.2012 – XII ZR 40/10 .....	227
3.	Ausschluss des Minderungsrechts .....	228
a)	Nach Vertragsbeendigung auftretende Mängel – BGH, Urt. v. 27.05.2015 – XII ZR 66/13 .....	229
b)	Unberechtigte Verweigerung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen – BGH, Urt. v. 13.05.2015 – XII ZR 65/14 .....	230
c)	Vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14 .....	232
4.	Maßgeblicher Beurteilungszeitraum .....	232
5.	Darlegungslast: Anwendbarkeit der „Symptomrechtsprechung“ – BGH, Beschl. v. 27.07.2016 – XII ZR 59/14 .....	232
<b>J.</b>	<b>Laufzeit des Mietvertrages .....</b>	<b>235</b>
I.	Unbestimmte Laufzeit und Festmietzeit .....	235
1.	Mietbeginn mit Übergabe .....	235
2.	Verspätete Eröffnung und Mietzahlungsbeginn – KG, Urt. v. 21.11.2016 – 8 U 121/15 .....	236
II.	Verlängerungsmöglichkeiten eines befristeten Mietverhältnisses ..	238
1.	Verlängerungsklauseln – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14 .....	238
2.	Optionsklauseln .....	240
a)	Optionsberechtigung .....	240
b)	Verfall von Optionsrechten .....	241
c)	Form der Einräumung eines Optionsrechts und Form der Optionserklärung .....	241
d)	Widersprüchliche Ausübungsvoraussetzungen .....	242
e)	Ausübungsfristen .....	242
f)	Optionsausübung und Mieterhöhung .....	243
g)	Optionsausübung und Mängelrechte – BGH, Urt. v. 14.10.2015 – XII ZR 84/14 .....	244
h)	Optionsrechte und Bürgenhaftung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 14.04.2016 – I-24 W 12/16 ..	245
3.	Kombinationsklauseln – OLG Saarbrücken, Urt. v. 24.06.2015 – 2 U 37/14 .....	246
4.	Kündigungsverzichtsklauseln .....	247
5.	Abschluss eines Nachtrages über eine Laufzeitverlängerung ...	248
III.	Höchstlaufzeit, § 544 BGB .....	249
IV.	Unbefristete Verlängerung, § 545 BGB .....	249
<b>K.</b>	<b>Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>251</b>
I.	Kündigung .....	251
1.	Kündigungsfristen .....	251
2.	Form der Kündigung .....	252

a) Keine Vertragsbeendigung bei Einstellung des Geschäftsbetriebs des Mieters – KG, Urt. v. 12. 04. 2010 – 8 U 175/09 .....	252
b) Formularvertragliches Schriftformerfordernis – BGH, Urt. v. 23. 01. 2013 – XII ZR 35/11 .....	253
3. Angabe von Kündigungsgründen .....	254
4. Zugang der Kündigungserklärung .....	255
a) Zugang einer Kündigung bei Einschreiben mit Rückschein – KG, Beschl. v. 10. 06. 2010 – 8 U 11/10 .....	255
b) Beweislast .....	256
5. Kündigung durch Stellvertreter .....	257
a) Kündigung durch einen Gesellschafter einer GbR – OLG Brandenburg, Urt. v. 23. 10. 2012 – 6 U 29/12 .....	257
b) Ausschluss des Zurückweisungsrechts, § 174 Satz 2 BGB ..	257
6. Verbot von Teilkündigungen .....	258
a) Insolvenz eines Mitmieters – BGH, Urt. v. 13. 03. 2013 – XII ZR 34/12 .....	258
b) Grundstücksteilung – OLG Hamm, Urt. v. 21. 02. 2013 – I-10 U 109/12 .....	259
c) Kündigung durch Grundstückserwerber und Ermächtigung – BGH, Urt. v. 19. 03. 2014 – VIII ZR 203/13 .....	260
d) Kündigung gegenüber einer (Außen-)GbR – BGH, Urt. v. 23. 11. 2011 – XII ZR 210/09 .....	260
e) Bevollmächtigungsklauseln .....	261
f) Isolierte Kündigung einer nachträglichen Änderungsvereinbarung – OLG Rostock, Urt. v. 03. 11. 2011 – 3 U 36/11 .....	262
7. Vertragsfortsetzung nach erklärter Kündigung – OLG Koblenz, Urt. v. 15. 02. 2012 – 5 U 1159/11 .....	263
8. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	264
a) Kündigung aus wichtigem Grund, § 314 Abs. 1 BGB .....	264
b) Verhältnis zwischen § 314 BGB und § 543 BGB – BGH, Urt. v. 13. 07. 2016 – VIII ZR 296/15 .....	264
c) Kündigung aus wichtigem Grund, § 543 Abs. 1 BGB .....	265
aa) Bedrohungen und geschäftsschädigende Äußerungen – OLG Schleswig, Beschl. v. 27. 03. 2013 – 4 U 29/12 ..	265
bb) Nichtleistung der Mietsicherheit – OLG Düsseldorf, Urt. v. 21. 02. 2017 – I-10 U 87/16 ..	266
d) Regelbeispiele des § 543 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	268
aa) Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs bei Modernisierungsmaßnahmen („Totalumbau“) – BGH, Urt. v. 31. 10. 2012 – XII ZR 126/11 .....	269
bb) Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs bei Zufahrtsblockierung über längeren Zeitraum – OLG Düsseldorf, Urt. v. 08. 03. 2016 – I-24 U 59/15 ..	271

cc)	Umzugskosten als Kündigungsfolgeschaden und rechtmäßiges Alternativverhalten – BGH, Urt. v. 02. 11. 2016 – XII ZR 153/15 . . . . .	272
dd)	Kündigung wegen Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB – OLG Dresden, Beschl. v. 30. 06. 2015 – 5 U 575/15 . . . . .	274
ee)	Nachträgliche Genehmigung einer unerlaubten Untervermietung – OLG Rostock, Urt. v. 07. 01. 2016 – 3 U 131/13 . . . . .	275
ff)	Kein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung und Umfang der Untervermietungs Erlaubnis – OLG Düsseldorf, Urt. v. 16. 02. 2016 – I-24 U 63/15 . . . . .	275
gg)	Zahlungsverzug des Mieters, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB . . . . .	276
hh)	Verzug mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete – BGH, Urt. v. 13. 05. 2015 – XII ZR 65/14 . . . . .	276
ii)	Irrtümliche Minderung – BGH, Urt. v. 11. 07. 2012 – VIII ZR 138/11 . . . . .	277
jj)	Ständige unpünktliche Mietzahlungen . . . . .	278
kk)	Maßgeblicher Zeitpunkt . . . . .	278
ll)	Tilgungsreihenfolge bei „unbenannten Teilzahlungen“ – OLG Brandenburg, Urt. v. 03. 03. 2010 – 3 U 108/09 . . . . .	279
e)	Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16. 02. 2016 – I-10 U 202/15 . . . . .	279
II.	Rückgabepflicht, § 546 Abs. 1 BGB . . . . .	280
1.	Umfang der Rückgabepflicht . . . . .	281
a)	Überlassung sämtlicher Schlüssel – KG, Urt. v. 18. 07. 2016 – 8 U 234/14 . . . . .	281
b)	Ausnahme: Annahmeverzug des Vermieters . . . . .	282
2.	Vorzeitige Rückgabe . . . . .	282
3.	Rückgabeprotokoll . . . . .	283
III.	Räumungspflicht . . . . .	284
1.	Grundsatz: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes . . . . .	284
2.	Ausnahme: Treuwidrigkeit eines Rückbauverlangens . . . . .	285
IV.	Nutzungsentschädigung, § 546a BGB . . . . .	285
1.	Voraussetzungen . . . . .	286
a)	Vorenthaltung – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 01. 03. 2016 – I-24 U 152/15 . . . . .	286
b)	Teilräumung als Ausnahmefall – KG, Urt. v. 13. 04. 2015 – 8 U 212/14 . . . . .	286
c)	(Fehlender) Rücknahmewille – OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16. 02. 2016 – I-10 U 202/15 . . . . .	287
d)	Rücknahmewille und Vermieterpfandrecht – KG, Urt. v. 18. 07. 2016 – 8 U 234/14 . . . . .	288

2.	Höhe der Nutzungsentschädigung . . . . .	288
a)	Begrenzung durch erzielbare Miete – OLG Celle, Urt. v. 10. 03. 2016 – 2 U 128/15 . . . . .	288
b)	Erstreckung auf Betriebskostenvorschüsse – OLG Brandenburg, Urt. v. 06. 10. 2015 – 6 U 7/14 . . . . .	289
c)	Minderung der Nutzungsentschädigung – BGH, Urt. v. 27. 05. 2015 – XII ZR 66/13 . . . . .	289
V.	Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe . . . . .	289
1.	Verzugsschaden, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB . . . . .	290
2.	Erstattungsfähigkeit anderer Vermögensnachteile . . . . .	290
VI.	Schadensersatz bei nicht vertragsgemäßer Rückgabe . . . . .	290
1.	Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen . . . . .	290
a)	Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter . . . . .	290
b)	Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel – BGH, Urteile vom 18. 03. 2015 – VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13 und VIII ZR 21/13 . . . . .	291
c)	Übertragbarkeit der Rechtsprechung des BGH auf die Gewerberaummiete – OLG Celle, Beschl. v. 13. 07. 2016 – 2 U 45/16 . . . . .	292
d)	Klauselkombination von Schönheitsreparaturen und Endrenovierung – OLG Koblenz, Urt. v. 12. 04. 2013 – 10 U 832/12 . . . . .	293
e)	Starre Fristenpläne – BGH, Urt. v. 08. 10. 2008 – XII ZR 84/06 . . . . .	293
f)	Fachhandwerkerklauseln – OLG Düsseldorf, Urt. v. 09. 12. 2010 – I-10 U 66/10 . . . . .	294
g)	Farbwahlklausel: Roter Farbanstrich einer „Bar“ – OLG Koblenz, Beschl. v. 29. 01. 2015 – 3 U 1209/14 . . . . .	294
2.	Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen . . . . .	295
a)	Formularmäßige Verpflichtung des Leasingnehmers zur Instandhaltung eines von ihm genutzten Geschäftshauses – BGH, Urt. v. 26. 11. 2014 – XII ZR 120/13 . . . . .	295
b)	Instandhaltung und -setzung der zum ausschließlichen Gebrauch vermieteten Räume – BGH, Urt. v. 26. 09. 2012 – XII ZR 112/10 . . . . .	296
3.	Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs wegen Nichterfüllung – OLG Köln, Urt. v. 21. 05. 2015 – 18 U 60/14 . . . . .	297
VII.	Verjährung, § 548 Abs. 1 BGB – OLG Frankfurt, Urt. v. 04. 03. 2016 – 2 U 182/14 . . . . .	298



<b>L. Prozessrecht</b> .....	299
<b>I. Zahlungsklagen</b> .....	299
1. Mahnverfahren, §§ 688ff. ZPO .....	299
a) Hinreichende Bezeichnung des Anspruchs .....	299
b) Hinreichende Bezeichnung des Antragstellers und des Antragsgegners .....	300
c) Beweis der Zustellung des Mahn- oder Vollstreckungsbescheides .....	301
2. Urkundenprozess, §§ 592ff. ZPO .....	301
a) Zulässigkeit des Urkundenprozesses .....	302
aa) Beweis durch Urkunden .....	303
bb) Zahlungsansprüche .....	304
cc) Nutzungsentschädigung, § 546a BGB .....	305
dd) Zukünftige Miete und Nutzungsentschädigung .....	305
ee) Nebenkostenvorauszahlungen, -pauschalen und -nachzahlungen – BGH, Urt. v. 22. 10. 2014 – VIII ZR 41/14 .....	305
ff) Weitere Ansprüche .....	306
b) Verteidigungsmöglichkeiten des beklagten Mieters .....	307
aa) Geltendmachung nachträglicher Mängel .....	307
bb) Geltendmachung anfänglicher Mängel .....	308
c) Verfahren .....	309
3. Zulässigkeit einer Saldoklage – BGH, Urt. v. 09. 01. 2013 – VIII ZR 94/12 .....	312
<b>II. Räumungsklagen</b> .....	313
1. Räumungsklage bei erneut erklärter Kündigung in der Berufungsinstanz – BGH, Beschl. v. 20. 11. 2012 – VIII ZR 157/12 .....	313
2. Streitwert für Räumungs- und Herausgabeklage gegen Untermieter – KG, Beschl. v. 18. 02. 2013 – 8 W 10/13 .....	314
3. Berufung im Räumungsprozess: Keine Nachholung eines unterlassenen Schutzes, § 712 ZPO – KG, Beschl. v. 18. 07. 2016 – 8 U 111/16 .....	314
<b>III. Einstweilige Verfügung</b> .....	315
1. Durchsetzung der Betriebspflicht – KG, Beschl. v. 28. 01. 2013 – 8 W 5/13 .....	315
2. Vollstreckung einer Betriebspflicht – OLG Rostock – Beschl. v. 22. 08. 2016 – 3 W 53/16 .....	317
3. Durchsetzung des Konkurrenzschutzes – OLG Frankfurt, Beschl. v. 27. 01. 2012 – 2 U 299/11 .....	318
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs (Konkurrenzschutz) – OLG Schleswig, Urt. v. 15. 11. 2013 – 1 U 128/2013 .....	319

5. Räumungsverfügung gegen Dritte	
– LG Krefeld, Beschl. v. 08. 03. 2016 – 2 S 60/15	
und OLG Hamburg, Beschl. v. 20. 03. 2015 – 8 U 120/14 . . . . .	320
6. Einstweilige Anordnung: Keine Räumungsfristen nach	
§ 721 ZPO	
– KG, Beschl. v. 18. 07. 2016 – 8 U 111/16 . . . . .	321
7. Sicherungsanordnung und Nachteilsfeststellung (§ 283a ZPO)	
– OLG Celle, Beschl. v. 17. 09. 2013 – 2 W 205/13 . . . . .	323
8. Wiederherstellung der Energieversorgung	
– BGH, Urt. v. 06. 05. 2009 – XII ZR 137/07 . . . . .	325
<b>M. Muster</b> . . . . .	327
I. Gewerberaummietvertrag . . . . .	327
Literaturverzeichnis . . . . .	347
Stichwortverzeichnis . . . . .	351