

# Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort zur 8. Auflage ..... V

Literaturverzeichnis..... XIII

<b>I. Abgrenzung der Geschäftsraummiete von der Wohnraummiete, der Pacht und von anderen Verträgen</b> .....	1	1
1. Abgrenzung der Geschäftsraummiete von der Wohnraummiete .....	1	1
2. Abgrenzung der Geschäftsraummiete von der Pacht .....	6	1
3. Besondere Vertragsgestaltungen.....	11	3
<b>II. Die gesetzliche Schriftform bei Abschluss und Änderung eines langfristigen Immobilienmietvertrages</b> .....	21	5
1. Normzweck .....	21	5
2. Unterzeichnung der Vertragsurkunde .....	25	6
3. Beurkundung des wesentlichen Vertragsinhalts .....	33	7
4. Darstellung der Vertretungsverhältnisse in der Vertragsurkunde .....	51	11
5. Einheitlichkeit der Urkunde .....	59	13
6. Zustimmung eines Dritten und Bedingung .....	69	16
7. Vertragsänderung .....	71	17
8. Nachholung der Beurkundung oder Heilung des Formmangels.....	82	19
a) Schriftformerhaltungsklauseln .....	85	19
b) Schriftformnachholungsklauseln .....	86	20
9. Folgen des Formmangels .....	93	21
a) Kündigung des Vertrages .....	93	21
b) Verstoß gegen Treu und Glauben .....	100	22
10. Zusammentreffen mit gewillkürter Schriftform .....	107	23
<b>III. Miete</b> .....	111	25
1. Miete und Umsatzsteuer.....	111	25
2. Mietzahlungspflicht bei vorzeitigem Auszug des Mieters .....	131	28

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
3. Wucher und Mietüberhöhung .....	140	30
4. Nichtigkeit des Mietvertrages wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot .....	158	34
5. Lastschriftverfahren.....	159	34
6. Verjährung .....	163	35
7. Mietanpassung .....	165	35
8. Betriebskosten .....	192	41
<b>IV. Leistungshindernisse vor Übergabe des Mietobjekts</b> .....	197	43
1. Rücktritt und Kündigung vor Fälligkeit der Übergabe.....	197	43
2. Unmöglichkeit und Verzug .....	211	45
<b>V. Gewährleistung des Vermieters</b> .....	215	47
1. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs.....	215	47
2. Sachmängelhaftung.....	228	50
3. Rechtsmängelhaftung.....	319	67
4. Verlust der Gewährleistungsrechte wegen vorbehaltloser Mietzahlung trotz Kenntnis des Mangels .....	331	69
<b>VI. Schönheitsreparaturen und Instandhaltung</b> .....	340	73
1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formalklauseln .....	340	73
2. Folgen der unwirksamen Übernahme der Schönheits- reparaturen durch den Mieter .....	354	76
a) Keine ergänzende Vertragsauslegung .....	354	76
b) Ersatz der Renovierungskosten des Mieters .....	356	76
3. Wirksame Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....	361	77
4. Instandhaltung des Mietobjekts durch den Mieter .....	365	78
<b>VII. Betriebspflicht des Mieters/Pächters</b> .....	367	79
<b>VIII. Beschädigung und Zerstörung der Mietsache</b> .....	383	83
1. Haftung des Mieters.....	383	83
a) Pflichtverletzung des Mieters .....	383	83
b) Haftungserweiterung .....	391	84
c) Vertragliche Regelung zum Haftungsumfang.....	398	85

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
2. Rückgriff der Versicherung gegen den Mieter .....	400	86
3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters .....	424	90
4. Beweislast .....	431	92
5. Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters.....	441	94
a) Vertragliche und konkurrierende Ansprüche.....	445	94
b) Bezug zum Mietobjekt.....	454	96
c) Beginn der Verjährungsfrist .....	461	98
d) Ersatz von Folgeschäden .....	469	99
e) Hemmung.....	470	99
f) Verlängerung der Verjährungsfrist.....	475	100
<b>IX. Sicherheiten .....</b>	<b>476</b>	<b>101</b>
1. Kautions.....	476	101
a) Höhe .....	476	101
b) Einzahlung .....	478	101
c) Anlage der Kautions .....	487	103
d) Rückzahlung .....	496	104
e) Verjährung der gesicherten Forderung.....	503	105
2. Bürgschaft .....	507	106
a) Umfang der gesicherten Forderungen.....	507	106
b) Bürgschaft auf erstes Anfordern .....	512	107
c) Mietausfallbürgschaft.....	517	108
d) Verjährung der gesicherten Forderung.....	518	108
<b>X. Vertragsdauer und -verlängerung.....</b>	<b>524</b>	<b>111</b>
1. Vereinbarte Laufzeit des Vertrages .....	524	111
2. Vertragsverlängerung aufgrund Verlängerungsklausel.....	530	112
3. Verlängerungsoption .....	533	113
a) Zusammentreffen der Option mit einer sonstigen Vertragsverlängerung .....	533	113
b) Zeitpunkt der Optionserklärung.....	538	114
c) Vertragsbedingungen nach Option.....	540	114
4. Stillschweigende Vertragsverlängerung.....	544	115
<b>XI. Kündigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>549</b>	<b>117</b>
1. Allgemeine Grundsätze.....	549	117
a) Form .....	549	117
b) Angabe des Endtermins .....	552	117
c) Kündigungszeitpunkt .....	554	118
d) Zugang .....	561	119

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
e) Kündigung durch Stellvertreter.....	569	120
f) Kündigung gegenüber Stellvertreter .....	573	121
g) Kündigung im Prozess durch Prozesserkklärung .....	574	121
h) Kündigungen durch und gegenüber Personenmehrheiten .....	577	122
i) Kündigung nach Verkauf des Mietgrundstücks .....	585	123
2. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund .....	587	124
a) Zahlungsverzug des Mieters .....	587	124
b) Schwerwiegende Vertragsverletzung .....	601	126
c) Außerordentliche Kündigung aus sonstigem wichtigen Grund .....	610	128
<b>XII. Abwicklung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>621</b>	<b>131</b>
1. Rückgabe der Mietsache.....	621	131
a) Selbsthilfe des Vermieters.....	621	131
b) Rückgabe der Mietsache durch mehrere Mieter.....	624	132
c) Vollstreckung des Räumungstitels.....	626	132
2. Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsende.....	635	134
a) Vorenthaltung .....	637	134
b) Nutzungsentschädigung.....	648	136
3. Vorzeitige Rückgabe des Mietgrundstücks mit werterhöhenden Investitionen des Mieters.....	654	137
<b>XIII. Veräußerung des Mietgrundstücks .....</b>	<b>657</b>	<b>139</b>
1. Voraussetzungen des Eintritts des Erwerbers in das Mietverhältnis .....	657	139
a) Eigentum des Vermieters .....	657	139
b) Überlassung des Mietobjekts .....	661	139
c) Eigentumswechsel.....	662	140
2. Zwischenphase zwischen kaufrechtlichem Gefahr- und Lastenübergang und Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis .....	669	141
3. Auf den Erwerber übergehende Rechte und Pflichten.....	672	141
a) Gewährleistung .....	672	141
b) Mietvorauszahlung.....	675	142
c) Betriebskosten.....	677	142
d) Abwicklung des Mietverhältnisses.....	678	143
4. Beendigung des Mietverhältnis vor Veräußerung des Mietobjekts.....	683	143

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
<b>XIV. Untermiete</b> .....	686	145
1. Erlaubnis des Vermieters.....	686	145
2. Haftung des Mieters für die Beschädigung oder Zerstörung der Mietsache durch den Untermieter .....	706	148
3. Vorenthaltung nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses.....	710	149
4. Ansprüche zwischen Hauptvermieter und Untermieter.....	711	149
5. Ansprüche des Hauptvermieters gegen den Hauptmieter auf Herausgabe von Nutzungen aus dem Untermiet- verhältnis .....	722	151
<b>XV. Gesellschaftsrechtliche Fragen</b> .....	723	153
1. Gesellschaft als Partei des Mietvertrages .....	723	153
2. Haftung eintretender und ausscheidender Gesellschafter .....	750	157
3. Nutzungsüberlassung als Kapitalersatz.....	758	159
<b>XVI. Verfahrensfragen</b> .....	768	163
1. Urkundenprozess .....	768	163
2. Beweiserhebung zur Miethöhe .....	781	165
3. Klage und Verurteilung zur zukünftigen Leistung.....	786	166
4. Feststellungsklage.....	788	166
5. Einstweilige Verfügungen .....	789	166
6. Gerichtsstand.....	791	166
7. Streitverkündung gegenüber gerichtlichem Sachverständigen.....	792	166
8. Schlichtungsvereinbarung .....	793	167
9. Kosten .....	794	167
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....		169