

# Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort zur 8. Auflage .....	V
Literaturverzeichnis.....	XIII
I. Abgrenzung der Geschäftsraummiete von der Wohnraummiete, der Pacht und von anderen Verträgen.....	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
II. Die gesetzliche Schriftform bei Abschluss und Änderung eines langfristigen Immobilienmietvertrages.....	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) Kündbarkeit des Vertrages .....	93 ..... 21
b) Verstoß gegen Treu und Glauben .....	100 ..... 22
10. Zusammentreffen mit gewillkürter Schriftform.....	107 ..... 23
III. Miete .....	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>	<b>197</b>	<b>43</b>
1. Rücktritt und Kündigung vor Fälligkeit der Übergabe.....	197	43
2. Unmöglichkeit und Verzug .....	211	45
<b>V. Gewährleistung des Vermieters.....</b>	<b>215</b>	<b>47</b>
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>	<b>340</b>	<b>73</b>
1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formularklauseln .....	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>	<b>367</b>	<b>79</b>
<b>VIII. Beschädigung und Zerstörung der Mietsache .....</b>	<b>383</b>	<b>83</b>
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

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

## 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