

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

VII

	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
IV. Leistungshindernisse vor Übergabe des Mietobjekts	197	43
1. Rücktritt und Kündigung vor Fälligkeit der Übergabe.....	197	43
2. Unmöglichkeit und Verzug	211	45
V. Gewährleistung des Vermieters.....	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
VI. Schönheitsreparaturen und Instandhaltung.....	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
VII. Betriebspflicht des Mieters/Pächters.....	367	79
VIII. Beschädigung und Zerstörung der Mietsache	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

	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
IX. Sicherheiten	476	101
1. Kauti on.....	476	101
a) Höhe	476	101
b) Einzahlung	478	101
c) Anlage der Kauti on	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
X. Vertragsdauer und -verlängerung	524	111
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
XI. Kündigung des Mietverhältnisses	549	117
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
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
XII. Abwicklung des Mietverhältnisses	621	131
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
XIII. Veräußerung des Mietgrundstücks	657	139
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

	Rz.	Seite
XIV. Untermiete	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
XV. Gesellschaftsrechtliche Fragen	723	153
1. Gesellschaft als Partei des Mietvertrages	723	153
2. Haftung eintretender und ausscheidender Gesellschafter	750	157
3. Nutzungsüberlassung als Kapitalersatz.....	758	159
XVI. Verfahrensfragen	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
Stichwortverzeichnis		169