

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

| | |
|---|---------------------|
| Literaturverzeichnis | XI |
| Einleitung | 1 |
| I. Abgrenzung der Miete von der Pacht und von anderen Verträgen | 5 3 |
| 1. Unterschiede in den gesetzlichen Regelungen | 5 3 |
| 2. Abgrenzungskriterien | 9 4 |
| 3. Besondere Vertragsgestaltungen | 10 4 |
| II. Die gesetzliche Schriftform bei Abschluss und Änderung eines langfristigen Immobilienmietvertrages | 20 7 |
| 1. Normzweck | 20 7 |
| 2. Unterzeichnung der Vertragsurkunde | 23 8 |
| 3. Beurkundung des wesentlichen Vertragsinhalts | 30 9 |
| 4. Darstellung der Vertretungsverhältnisse in der Vertragsurkunde | 51 13 |
| 5. Einheitlichkeit der Urkunde | 58 14 |
| 6. Zustimmung eines Dritten und Bedingung | 68 17 |
| 7. Vertragsänderung | 70 18 |
| 8. Nachholung der Beurkundung oder Heilung des Formmangels | 81 20 |
| 9. Folgen des Formmangels | 87 21 |
| a) Kündbarkeit des Vertrages | 87 21 |
| b) Verstoß gegen Treu und Glauben | 94 21 |
| 10. Zusammentreffen mit gewillkürter Schriftform | 100 22 |
| III. Miete | 104 25 |
| 1. Miete und Umsatzsteuer | 104 25 |
| 2. Mietzahlungspflicht bei vorzeitigem Auszug des Mieters | 123 28 |
| 3. Wucher und Mietüberhöhung | 135 30 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------------|-----------|
| 4. Nichtigkeit des Mietvertrages wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot | 153 | 34 |
| 5. Lastschriftverfahren | 154 | 34 |
| 6. Verjährung | 157 | 35 |
| 7. Mietanpassung | 159 | 35 |
| 8. Betriebskosten | 186 | 40 |
| IV. Leistungshindernisse vor Übergabe des Mietobjekts | 188 | 41 |
| 1. Rücktritt und Kündigung vor Fälligkeit der Übergabe | 188 | 41 |
| 2. Unmöglichkeit und Verzug | 203 | 43 |
| V. Gewährleistung des Vermieters | 207 | 45 |
| 1. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs | 207 | 45 |
| 2. Sachmängelhaftung | 223 | 48 |
| 3. Rechtsmängelhaftung | 310 | 64 |
| 4. Verlust der Gewährleistungsrechte wegen vorbehaltloser Mietzahlung trotz Kenntnis des Mangels | 322 | 67 |
| VI. Schönheitsreparaturen und Instandhaltung | 331 | 69 |
| 1. Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch Formularklauseln | 331 | 69 |
| 2. Folgen der unwirksamen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter | 344 | 71 |
| a) Keine ergänzende Vertragsauslegung | 344 | 71 |
| b) Ersatz der Renovierungskosten des Mieters | 346 | 72 |
| 3. Wirksame Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter | 348 | 72 |
| 4. Instandhaltung des Mietobjekts durch den Mieter | 353 | 73 |
| VII. Betriebspflicht des Mieters/Pächters | 355 | 75 |
| VIII. Beschädigung und Zerstörung der Mietsache | 371 | 79 |
| 1. Haftung des Mieters | 371 | 79 |
| a) Pflichtverletzung des Mieters | 371 | 79 |
| b) Haftungserweiterung | 379 | 80 |
| c) Vertragliche Regelung zum Haftungsumfang | 384 | 81 |
| 2. Rückgriff der Versicherung gegen den Mieter | 386 | 81 |

Inhaltsverzeichnis

| | Rz. | Seite |
|--|------------|------------|
| 3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters | 409 | 85 |
| 4. Beweislast | 416 | 87 |
| 5. Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters | 429 | 89 |
| a) Vertragliche und konkurrierende Ansprüche | 431 | 90 |
| b) Bezug zum Mietobjekt | 439 | 91 |
| c) Beginn der Verjährungsfrist | 446 | 93 |
| d) Ersatz von Folgeschäden | 454 | 94 |
| e) Hemmung | 455 | 95 |
| f) Verlängerung der Verjährungsfrist | 460 | 95 |
| IX. Sicherheiten | 461 | 97 |
| 1. Kaution | 461 | 97 |
| a) Höhe | 461 | 97 |
| b) Einzahlung | 463 | 97 |
| c) Anlage der Kaution | 469 | 98 |
| d) Rückzahlung | 477 | 99 |
| e) Verjährung der gesicherten Forderung | 483 | 100 |
| 2. Bürgschaft | 487 | 101 |
| a) Umfang der gesicherten Forderungen | 487 | 101 |
| b) Bürgschaft auf erstes Anfordern | 492 | 102 |
| c) Mietausfallbürgschaft | 497 | 103 |
| d) Verjährung der gesicherten Forderung | 498 | 103 |
| X. Vertragsdauer und -verlängerung | 504 | 105 |
| 1. Vereinbarte Laufzeit des Vertrages | 504 | 105 |
| 2. Vertragsverlängerung aufgrund Verlängerungsklausel | 509 | 106 |
| 3. Verlängerungsoption | 512 | 107 |
| a) Zusammentreffen der Option mit einer sonstigen Vertragsverlängerung | 512 | 107 |
| b) Zeitpunkt der Optionserklärung | 517 | 108 |
| c) Vertragsbedingungen nach Option | 519 | 108 |
| 4. Stillschweigende Vertragsverlängerung | 523 | 109 |
| XI. Kündigung des Mietverhältnisses | 527 | 111 |
| 1. Allgemeine Grundsätze | 527 | 111 |
| a) Form | 527 | 111 |
| b) Angabe des Endtermins | 530 | 111 |
| c) Kündigungszeitpunkt | 532 | 111 |
| d) Zugang | 539 | 112 |
| e) Kündigung durch Stellvertreter | 547 | 114 |

Inhaltsverzeichnis

| | Rz. | Seite |
|---|------------|------------|
| f) Kündigung gegenüber Stellvertreter | 550 | 114 |
| g) Kündigung im Prozess durch Prozesserkklärung | 551 | 115 |
| h) Kündigungen durch und gegenüber Personen- mehrheiten | 554 | 115 |
| i) Kündigung nach Verkauf des Mietgrundstücks | 561 | 117 |
| 2. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund | 563 | 117 |
| a) Zahlungsverzug des Mieters | 563 | 117 |
| b) Schwerwiegende Vertragsverletzung | 574 | 119 |
| c) Außerordentliche Kündigung aus sonstigem wichtigen Grund | 583 | 121 |
| XII. Abwicklung des Mietverhältnisses | 593 | 123 |
| 1. Rückgabe der Mietsache | 593 | 123 |
| a) Selbsthilfe des Vermieters | 593 | 123 |
| b) Rückgabe der Mietsache durch mehrere Mieter | 596 | 124 |
| c) Vollstreckung des Räumungstitels | 598 | 124 |
| 2. Nutzungsentschädigung wegen Vorenhaltung der Mietsache nach Vertragsende | 607 | 126 |
| a) Vorenhaltung | 609 | 126 |
| b) Nutzungsentschädigung | 619 | 128 |
| 3. Vorzeitige Rückgabe des Mietgrundstücks mit werterhöhenden Investitionen des Mieters | 625 | 129 |
| XIII. Veräußerung des Mietgrundstücks | 628 | 131 |
| 1. Voraussetzungen des Eintritts des Erwerbers in das Mietverhältnis | 628 | 131 |
| a) Eigentum des Vermieters | 628 | 131 |
| b) Überlassung des Mietobjekts | 631 | 131 |
| c) Eigentumswechsel | 632 | 131 |
| 2. Zwischenphase zwischen kaufrechtlichem Gefahr- und Lastenübergang und Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis | 638 | 133 |
| 3. Auf den Erwerber übergehende Rechte und Pflichten | 641 | 133 |
| a) Gewährleistung | 641 | 133 |
| b) Mietvorauszahlung | 644 | 134 |
| c) Betriebskosten | 646 | 134 |
| d) Abwicklung des Mietverhältnisses | 647 | 134 |
| 4. Beendigung des Mietverhältnis vor Veräußerung des Mietobjekts | 652 | 135 |

Inhaltsverzeichnis

| | Rz. | Seite |
|---|-----|--------------|
| XIV. Untermiete | | 655 137 |
| 1. Erlaubnis des Vermieters | 655 | 137 |
| 2. Haftung des Mieters für die Beschädigung oder Zerstörung der Mietsache durch den Untermieter | 675 | 140 |
| 3. Vorenthaltung nach Beendigung des Hauptmiet- verhältnisses | 679 | 141 |
| 4. Ansprüche zwischen Hauptvermieter und Untermieter | 680 | 141 |
| 5. Ansprüche des Hauptvermieters gegen den Hauptmieter auf Herausgabe von Nutzungen aus dem Untermietverhältnis | 691 | 143 |
| XV. Gesellschaftsrechtliche Fragen | 692 | 145 |
| 1. Gesellschaft als Partei des Mietvertrages | 692 | 145 |
| 2. Haftung eintretender und ausscheidender Gesellschafter | 720 | 149 |
| 3. Nutzungüberlassung als Kapitalersatz | 727 | 151 |
| XVI. Verfahrensfragen | 737 | 155 |
| 1. Urkundenprozess | 737 | 155 |
| 2. Beweiserhebung zur Miethöhe | 747 | 156 |
| 3. Klage und Verurteilung zur zukünftigen Leistung | 752 | 157 |
| 4. Feststellungsklage | 754 | 157 |
| 5. Einstweilige Verfügungen | 755 | 157 |
| 6. Gerichtsstand | 757 | 158 |
| 7. Streitverkündung gegenüber gerichtlichem Sachverständigen | 758 | 158 |
| 8. Schlichtungsvereinbarung | 759 | 158 |
| 9. Kosten | 760 | 158 |
| Stichwortverzeichnis | | 161 |