

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

Inhaltsverzeichnis

	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. Kautions	461	97
a) Höhe	461	97
b) Einzahlung	463	97
c) Anlage der Kautions	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 Prozesserklärung	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 Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsende	607	126
a) Vorenthaltung	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. Nutzungsüberlassung 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