

Inhaltsverzeichnis

| | Rz. | Seite |
|---|-----|-------|
| Literaturverzeichnis | | IX |
| Einleitung | 1 | 1 |
| I. Abgrenzung der Miete von der Pacht und von anderen Verträgen | 4 | 3 |
| 1. Unterschiede in den gesetzlichen Regelungen | 4 | 3 |
| 2. Abgrenzungskriterien | 8 | 4 |
| 3. Besondere Vertragsgestaltungen | 9 | 4 |
| II. Die gesetzliche Schriftform bei Abschluss und Änderung eines langfristigen Immobilienmietvertrages | 19 | 7 |
| 1. Normzweck | 19 | 7 |
| 2. Unterzeichnung der Vertragsurkunde | 21 | 7 |
| 3. Beurkundung des wesentlichen Vertragsinhalts | 27 | 8 |
| 4. Einheitlichkeit der Urkunde | 43 | 13 |
| 5. Zustimmung eines Dritten und Bedingung | 55 | 17 |
| 6. Vertragsänderung | 57 | 17 |
| 7. Folgen des Formmangels | 63 | 19 |
| a) Wirksamkeit des Vertrages | 63 | 19 |
| b) Kündigung des Vertrages | 64 | 19 |
| c) Verstoß gegen Treu und Glauben | 68 | 20 |
| 8. Zusammentreffen mit gewillkürter Schriftform | 75 | 21 |
| III. Miete | 77 | 23 |
| 1. Miete und Umsatzsteuer | 77 | 23 |
| 2. Mietzahlungspflicht bei vorzeitigem Auszug des Mieters | 92 | 26 |
| 3. Wucher und Mietüberhöhung | 102 | 28 |
| 4. Nichtigkeit des Mietvertrages wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot | 116 | 32 |
| 5. Lastschriftverfahren | 117 | 32 |
| 6. Verjährung | 119 | 33 |
| 7. Wertsicherungsklauseln | 121 | 33 |
| 8. Verfahrensfragen | 142 | 38 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------|--------------|
| IV. Leistungshindernisse vor Übergabe des Mietobjekts | 150 | 41 |
| 1. Rücktritt und Kündigung vor Fälligkeit der Übergabe | 150 | 41 |
| 2. Unmöglichkeit und Verzug | 161 | 43 |
| V. Gewährleistung des Vermieters | 165 | 45 |
| 1. Schadensersatz bei Nichtgewährung des Gebrauchs | 165 | 45 |
| 2. Sachmängelhaftung | 180 | 48 |
| 3. Rechtsmängelhaftung | 236 | 61 |
| 4. Verlust der Gewährleistungsrechte wegen vorbehaltloser Mietzahlung trotz Kenntnis des Mangels | 247 | 64 |
| VI. Übernahme von Schönheitsreparaturen und Instandhaltung durch den Mieter | 258 | 67 |
| VII. Betriebspflicht des Mieters/Pächters | 264 | 69 |
| VIII. Beschädigung und Zerstörung der Mietsache | 278 | 73 |
| 1. Haftung des Mieters | 278 | 73 |
| a) Pflichtverletzung des Mieters | 278 | 73 |
| b) Haftungserweiterung | 286 | 74 |
| c) Vertragliche Regelung zum Haftungsumfang | 291 | 75 |
| 2. Rückgriff der Versicherung gegen den Mieter | 293 | 76 |
| 3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters | 312 | 79 |
| 4. Beweislast | 317 | 81 |
| 5. Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters | 327 | 83 |
| a) Vertragliche und konkurrierende Ansprüche | 328 | 83 |
| b) Bezug zum Mietobjekt | 333 | 85 |
| c) Beginn der Verjährungsfrist | 338 | 86 |
| d) Ersatz von Folgeschäden | 346 | 88 |
| e) Hemmung | 347 | 88 |
| f) Verlängerung der kurzen Verjährungsfrist durch Vereinbarung | 353 | 89 |
| IX. Sicherheiten | 354 | 91 |
| 1. Vermieterpfandrecht | 354 | 91 |
| 2. Kautions | 358 | 92 |
| a) Einzahlung und Rückzahlung | 358 | 92 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------|--------------|
| b) Anlage der Kaution | 365 | 93 |
| c) Verjährung der gesicherten Forderung | 368 | 94 |
| 3. Bürgschaft | 372 | 95 |
| a) Umfang der gesicherten Forderungen | 372 | 95 |
| b) Bürgschaft auf erstes Anfordern | 377 | 96 |
| c) Mietausfallbürgschaft | 382 | 97 |
| d) Verjährung der gesicherten Forderung | 383 | 97 |
| X. Vertragsdauer und -verlängerung | 386 | 99 |
| 1. Vereinbarte Laufzeit des Vertrages | 386 | 99 |
| 2. Vertragsverlängerung aufgrund Verlängerungsklausel | 392 | 100 |
| 3. Verlängerungsoption | 395 | 101 |
| a) Zusammentreffen der Option mit einer sonstigen Vertragsverlängerung | 396 | 101 |
| b) Zeitpunkt der Optionserklärung | 401 | 102 |
| c) Vertragsbedingungen nach Option | 403 | 102 |
| 4. Stillschweigende Vertragsverlängerung | 406 | 103 |
| XI. Kündigung des Mietverhältnisses | 409 | 105 |
| 1. Allgemeine Grundsätze | 409 | 105 |
| a) Form | 409 | 105 |
| b) Angabe des Endtermins | 412 | 105 |
| c) Kündigungszeitpunkt | 415 | 106 |
| d) Zugang | 420 | 107 |
| e) Kündigung durch Stellvertreter | 425 | 108 |
| f) Kündigung gegenüber Stellvertreter | 428 | 108 |
| g) Kündigung im Prozess durch Prozessklärung | 429 | 109 |
| h) Kündigungen durch und gegenüber Personen- mehrheiten | 432 | 109 |
| i) Kündigung bei Vermieterwechsel wegen Veräu- ßerung des Mietgrundstücks | 438 | 111 |
| 2. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund | 439 | 111 |
| a) Zahlungsverzug des Mieters | 439 | 111 |
| b) Schwerwiegende Vertragsverletzung | 446 | 113 |
| c) Außerordentliche Kündigung aus sonstigem wichtigen Grund | 453 | 114 |

| | Rz. | Seite |
|--|------------|--------------|
| XII. Abwicklung des Mietverhältnisses | 460 | 117 |
| 1. Rückgabe der Mietsache | 460 | 117 |
| a) Selbsthilfe des Vermieters | 460 | 117 |
| b) Rückgabe der Mietsache durch mehrere Mieter | 465 | 118 |
| c) Vollstreckung des Räumungstitels | 467 | 118 |
| 2. Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsende | 472 | 119 |
| a) Vorenthaltung | 473 | 120 |
| b) Nutzungsentschädigung | 482 | 121 |
| 3. Vorzeitige Rückgabe des Mietgrundstücks mit wert- erhöhenden Investitionen des Mieters | 489 | 123 |
| XIII. Untermiete | 491 | 125 |
| 1. Erlaubnis des Vermieters | 491 | 125 |
| 2. Haftung des Mieters für die Beschädigung oder Zer- störung der Mietsache durch den Untermieter | 506 | 128 |
| 3. Vorenthaltung nach Beendigung des Hauptmiet- verhältnisses | 509 | 128 |
| 4. Ansprüche zwischen Hauptvermieter und Untermieter | 510 | 129 |
| XIV. Gesellschaftsrechtliche Fragen | 520 | 133 |
| 1. Gesellschaft als Partei des Mietvertrages | 520 | 133 |
| 2. Nutzungsüberlassung als Kapitalersatz | 544 | 137 |
| XV. Insolvenz des Mieters | 562 | 143 |
| 1. Vorläufiges Insolvenzverfahren | 562 | 143 |
| 2. Eröffnetes Insolvenzverfahren | 571 | 145 |
| a) Masseverbindlichkeit und Insolvenzforderungen | 572 | 145 |
| b) Aufrechnung gegen Nebenkostenguthaben des Schuldners | 578 | 147 |
| c) Räumung des Mietobjekts | 579 | 147 |
| Stichwortverzeichnis | | 149 |