

# Inhalt

A. Einleitung .....	10
B. Die Haftung des Vermieters .....	11
I. Überblick über die Gewährleistungsrechte .....	11
II. Begriff des Mangels .....	13
1. Einschränkungen des Mangelbegriffs .....	19
a) Vorhersehbarkeit .....	19
b) Erheblichkeit .....	20
2. Maßstab für einen Mangel .....	21
a) Anwendbarkeit von Standards im Mietrecht .....	21
b) Sonstige Standards bei Vertragsschluss .....	22
c) Allgemein übliche Standards bzgl. Mindestausstattung .....	23
d) Gesundheitliche Standards .....	24
e) Nachträgliche Veränderungen von sonstigen Standards .....	25
f) Fazit .....	25
III. Fallgruppen häufiger Mängel .....	26
1. Mängel der Mietsache selbst .....	26
a) Wohnungsgröße als Mangel .....	26
b) Sonstige Einzelfälle von Mängeln an der Mietsache selbst .....	28
2. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen .....	30
3. Mängel durch Umwelteinflüsse .....	31
IV. Zugesicherte Eigenschaften .....	36
V. Rechtsmangel .....	37
1. Rechtsfolgen .....	38
2. Problem: Doppelvermietung .....	39
a) Vor Abschluss eines zweiten Mietvertrags .....	40
b) Nach Abschluss eines zweiten Mietvertrags, aber vor Überlassung an den Zweitmieter .....	41
c) Nach Überlassung der Wohnung an den Zweitmieter .....	42
VI. Darlegung des Mangels .....	45

VII. Beweislast .....	46
VIII. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO) .....	50
1. Voraussetzungen .....	50
2. Rechtsfolgen .....	50
C. Die einzelnen Gewährleistungsansprüche und Gestaltungsrechte .....	52
I. Beseitigung des Mangels (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	52
1. Einwendungen des Vermieters .....	52
2. Keine Verjährung .....	53
II. Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB .....	53
III. Minderung .....	55
1. Voraussetzungen der Minderung .....	55
2. Berechnung und Höhe der Minderung .....	56
a) Minderungsquote .....	56
b) Bemessungsgrundlage .....	57
3. Ausschluss des Minderungsrechts .....	57
4. Keine Minderung bei energetischer Sanierung .....	57
5. Keine Minderung der Nutzungsentschädigung .....	59
6. Beweislast .....	59
7. Prozessuales .....	59
IV. Schadensersatz gemäß § 536a BGB .....	61
1. Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel .....	61
2. Schadensersatz wegen nachträglicher Mängel .....	62
3. Ersatz des Verzugschadens, § 536a Abs. 1, 3. Fall BGB .....	63
4. Ersatzfähiger Schaden .....	64
5. Mitverschulden .....	65
6. Beweislast .....	65
V. Aufwendungsersatz für die Beseitigung des Mangels, § 536a Abs. 2 BGB: Selbstbeseitigungsrecht .....	66
1. Beseitigung bei Verzug des Vermieters .....	66
2. Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 536a Abs. 2 Ziffer 2 BGB .....	67
3. Konkurrenz der Aufwendungsersatzansprüche gemäß § 536a Abs. 2 BGB zu §§ 539 Abs. 1, 683 BGB und zu § 994 BGB .....	68
4. Umfang des Aufwendungsersatzes .....	68

5. Beweislast.....	69
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrags.....	70
1. Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB.....	70
2. Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mieträume gemäß § 569 Abs. 1 BGB .....	71
D. Ausschlusstatbestände .....	72
I. Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss, § 536b BGB.....	72
1. Ausschluss gemäß § 536b Abs. 1 S. 1 BGB .....	72
2. Ausschluss gemäß § 536b Abs. 1 S. 2 BGB .....	73
3. Ausschluss gemäß § 536b Abs. 1 S. 3 BGB .....	74
4. Rechtsfolgen.....	75
5. Beweislast.....	75
6. Ausschluss wegen vorbehaltloser Mietzahlung, § 536b analog .....	76
II. Verwirkung, § 242 BGB.....	76
III. Unterlassene Mängelanzeige, § 536c BGB .....	77
1. Voraussetzungen .....	77
2. Rechtsfolgen.....	79
IV. Vom Mieter zu vertretende Mängel .....	79
E. Verhältnis des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts zum allgemeinen Schuldrecht .....	81
I. Grundsätzliche Abgrenzung: Die Übergabe der Mietsache .....	81
II. Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit gemäß § 275 BGB .....	82
1. Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit .....	82
2. Fälle anfänglicher Unmöglichkeit.....	83
a) Nichtexistenz der Mietsache .....	83
b) Anfänglich unbehebbarer Sachmangel vor Übergabe der Mietsache .....	83
c) Anfänglich unbehebbarer Sachmangel nach Übergabe der Mietsache .....	84

d) Anfängliches Unvermögen.....	84
e) Anfänglicher Rechtsmangel.....	85
3. Nachträgliche Unmöglichkeit.....	86
a) Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit / Beschädigung und Zerstörung ....	86
b) Rechtsfolgen der Fälle nachträglicher Unmöglichkeit .....	88
aa) Von niemandem zu vertretende Unmöglichkeit .....	88
bb) Vom Vermieter zu vertretende Unmöglichkeit .....	88
cc) Vom Mieter zu vertretende Unmöglichkeit ....	88
III. Verhältnis der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften zu den sonstigen allgemeinen Leistungsstörungen.....	89
1. Verhältnis zum Verzug, §§ 280 Abs. 2, 286 BGB .....	89
2. Verhältnis zur c.i.c., § 311 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB.....	89
3. Verhältnis zur positiven Vertragsverletzung, § 280 Abs. 1 BGB.....	91
4. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB.....	92
a) Allgemeines .....	92
b) Besonderheiten bzgl. Corona .....	93
c) Weiteres.....	96
5. Anfechtung .....	97
F. Halbzwingende Wirkung der Gewährleistungsrechte speziell im Wohnraummietrecht.....	98
G. Die Haftung des Mieters .....	99
I. Vorvertragliche Pflichten .....	99
II. Haftung während des Mietgebrauchs.....	100
1. Verletzung von Hauptleistungspflichten .....	100
2. Verletzung von Nebenpflichten .....	100
a) Obhutspflichten.....	101
b) Anzeigepflicht, § 536c BGB .....	102
c) Verkehrssicherungspflichten .....	102
d) Duldungs- und Mitwirkungspflichten .....	102

e) Haftung für Erfüllungsgehilfen .....	103
f) Umfang des Schadensersatzes .....	103
III. Haftung nach Beendigung des Mietgebrauchs .....	103
IV. Beweislast .....	105
Literaturverzeichnis .....	106