

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.	Prozessuale	59
IV.	Schadensersatz gemäß § 536a BGB	61
1.	Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel	61
2.	Schadensersatz wegen nachträglicher Mängel	62
3.	Ersatz des Verzugsschadens, § 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. Ausschlussstatbestände	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. Halbzingende 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