

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.....	24
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.....	44
VII. Beweislast	45
VIII. Selbständiges Beweisverfahren (§ 485 ff. ZPO)	49
1. Voraussetzungen	49
2. Rechtsfolgen	50
C. Die einzelnen Gewährleistungsansprüche und Gestaltungsrechte.....	51
I. Beseitigung des Mangels (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB)	51
1. Einwendungen des Vermieters	51
2. Keine Verjährung.....	52
II. Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB	52
III. Minderung.....	54
1. Voraussetzungen der Minderung	54
2. Berechnung und Höhe der Minderung	55
a) Minderungsquote	55
b) Bemessungsgrundlage	56
3. Ausschluss des Minderungsrechts.....	56
4. Keine Minderung bei energetischer Sanierung	56
5. Keine Minderung der Nutzungsentschädigung	58
6. Beweislast	58
7. Prozessuales.....	58
IV. Schadensersatz gemäß § 536a BGB	60
1. Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel	60
2. Schadensersatz wegen nachträglicher Mängel	61
3. Ersatz des Verzugschadens, § 536a Abs. 1, 3. Fall BGB.....	62
4. Ersatzfähiger Schaden	63
5. Mitverschulden	64
6. Beweislast	64
V. Aufwendungsersatz für die Beseitigung des Mangels, § 536a Abs. 2 BGB: Selbstbeseitigungsrecht.....	65
1. Beseitigung bei Verzug des Vermieters	65
2. Aufwendungsersatzanspruch gemäß § 536a Abs. 2 Ziffer 2 BGB.....	66

3. Konkurrenz der Aufwendungsersatzansprüche gemäß § 536a Abs. 2 BGB zu §§ 539 Abs. 1, 683 BGB und zu § 994 BGB	67
4. Umfang des Aufwendungsersatzes	67
5. Beweislast.....	68
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrags...	69
1. Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB.....	69
2. Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mieträume gemäß § 569 Abs. 1 BGB	70
D. Ausschlusstatbestände	71
I. Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss, § 536b BGB.....	71
1. Ausschluss gemäß § 536b Abs. 1 S. 1 BGB	71
2. Ausschluss gemäß § 536b Abs. 1 S. 2 BGB	72
3. Ausschluss gemäß § 536b Abs. 1 S. 3 BGB	73
4. Rechtsfolgen.....	74
5. Beweislast.....	74
6. Ausschluss wegen vorbehaltloser Mietzahlung, § 536b analog	75
II. Verwirkung, § 242 BGB.....	75
III. Unterlassene Mängelanzeige, § 536c BGB	76
1. Voraussetzungen	76
2. Rechtsfolgen.....	78
IV. Vom Mieter zu vertretende Mängel	78
E. Verhältnis des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts zum allgemeinen Schuldrecht	80
I. Grundsätzliche Abgrenzung: Die Übergabe der Mietsache.....	80
II. Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit gemäß § 275 BGB	81
1. Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit	81
2. Fälle anfänglicher Unmöglichkeit.....	82
a) Nichtexistenz der Mietsache	82

b) Anfänglich unbehebbarer Sachmangel vor Übergabe der Mietsache	82
c) Anfänglich unbehebbarer Sachmangel nach Übergabe der Mietsache	83
d) Anfängliches Unvermögen.....	83
e) Anfänglicher Rechtsmangel	84
3. Nachträgliche Unmöglichkeit.....	85
a) Abgrenzung zwischen Mangel und Unmöglichkeit / Beschädigung und Zerstörung	85
b) Rechtsfolgen der Fälle nachträglicher Unmöglichkeit	87
aa) Von niemandem zu vertretende Unmöglichkeit	87
bb) Vom Vermieter zu vertretende Unmöglichkeit	87
cc) Vom Mieter zu vertretende Unmöglichkeit	87
III. Verhältnis der mietrechtlichen Gewährleistungsvorschriften zu den sonstigen allgemeinen Leistungsstörungen.....	88
1. Verhältnis zum Verzug, §§ 280 Abs. 2, 286 BGB.....	88
2. Verhältnis zur c.i.c., § 311 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB.....	88
3. Verhältnis zur positiven Vertragsverletzung, § 280 Abs. 1 BGB.....	90
4. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB.....	91
5. Anfechtung	93
F. Halbzwingende Wirkung der Gewährleistungsrechte speziell im Wohnraummietrecht.....	95
G. Die Haftung des Mieters	96
I. Vorvertragliche Pflichten	96
II. Haftung während des Mietgebrauchs.....	97
1. Verletzung von Hauptleistungspflichten	97
2. Verletzung von Nebenpflichten	97
a) Obhutspflichten	98
b) Anzeigepflicht, § 536c BGB	99
c) Verkehrssicherungspflichten	99

d) Duldungs- und Mitwirkungspflichten.....	99
e) Haftung für Erfüllungsgehilfen	100
f) Umfang des Schadensersatzes	100
III. Haftung nach Beendigung des Mietgebrauchs	100
IV. Beweislast	102
Literaturverzeichnis	103