

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel

Einleitung	17
------------	----

2. Kapitel

Aktuelle Klauselinhalte	22
-------------------------	----

3. Kapitel

Das System der Gewährleistungsrechte und ihre Abdingbarkeit	26
---	----

1. Die Funktion der Gewährleistung	26
2. Die Gewährleistung im Mietrecht	28
a) Der Fehlerbegriff	28
(1) Die Definition des Fehlers	28
(2) Die Bestandteile des Fehlerbegriffs	30
aa. Vertragsgemäßer Gebrauch	30
bb. Zustandsbeschreibung	30
(3) Ermittlung der Sollbeschaffenheit durch Auslegung	30
(4) Fehlerklassifizierung	32
(1) Erheblichkeit des Fehlers	33
(2) Zugesicherte Eigenschaft	33
b) Das Verhältnis der mietrechtlichen Gewährleistungsregelungen zu anderen Rechtsbehelfen	34
(1) Erfüllungsanspruch, Anfechtung und Unmöglichkeit	34
(2) Zurückbehaltungsrecht	35
(3) Haftung wegen Pflichtverletzung und culpa in contrahendo	35
(4) Die Geschäftsgrundlage	37
c) Mietminderung	38
(1) Berechnung	39
d) Schadensersatz	39
(1) Garantiehaftung	39
(2) Verschuldenshaftung	40
(3) Verzugshaftung	40
(4) Umfang des Schadensersatzes	40
(5) Selbsthilferecht des Mieters	41
e) Kündigungsbefugnis	41
f) Widersprüchlichkeit der Rechtsanwendung vor und nach Überlassung der Mietsache	42

3. Der gesetzliche Gewährleistungsausschluss	44
a) Die Funktion des gesetzlichen Gewährleistungsausschlusses	44
b) Die Arten der gesetzlichen Ausschlüsse	44
(1) Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Mieters vom Mangel	44
(2) Verletzung der Anzeigepflicht	45
(3) Vom Mieter zu vertretender Mangel	45
(4) Ausschluss nach Treu und Glauben	45
(5) Analogie zu § 536 b BGB	46
aa. Die alte Gesetzeslage zu § 539 BGB a. F.	46
bb. Die alte Rechtsprechung zu § 539 BGB a. F.	46
cc. Die Mietrechtsreform und das Ziel des Gesetzgebers	47
dd. Die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	48
ee. Kritik an dieser Rechtsprechung	48
4. Die vertraglichen Gewährleistungsausschlüsse	49
a) Die Funktion und Ziele der vertraglichen Gewährleistungsausschlüsse	49
b) Grenzen der vertraglichen Gewährleistungsausschlüsse	51
(1) Allgemeine Grenzen	53
(2) Die §§ 305 ff. BGB	53
aa. Die Schranken der Gestaltungsfreiheit	53
bb. Der persönliche Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB für Gewerberaummieter	54

4. Kapitel

Differenzierung zwischen den Gewährleistungsrechten bei Ausschlussabreden	57
1. Die Arten der Freizeichnungsklauseln	57
a) Gewährleistungsausschluss/Gewährleistungsbeschränkung	57
b) Die Haftungsbegrenzung	57
2. Vollständiger Ausschluss der Gewährleistung	57
3. Ausschluss der Mietminderung	60
a) Individualabreden	60
b) Formulklauseln, Auslegung statt Inhaltskontrolle	61
(1) Rechtsprechungsübersicht	61
(2) Eine kritische Betrachtung	65
aa. Die kundenfeindliche Auslegung und das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	65
bb. Das Transparenzgebot	68
cc. Stellungnahme	68
4. Ausschluss des Schadensersatzes	69
a) Individualabreden	69
b) Formulklauseln	70
c) Die Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2001	71
(1) Der Aufbau der Entscheidung	71
(2) Die Definition der Kardinalpflicht	71

(3) Gefährdung des Vertragszwecks und unzulässiger Haftungsausschluss	72
aa. Beherrschbarkeit des Schadensrisikos	73
bb. Versicherbarkeit des Schadens	74
(4) Stellungnahme	74
(5) Prüfung der Anwendbarkeit der Grundsätze des Wohnraummietrechts auf das Gewerberaummietrecht	75
aa. Erhaltungspflicht als Kardinalpflicht	77
bb. Gefährdung des Vertragszweckes	77
aaa. Beherrschbarkeit des Schadensrisikos	78
bbb. Versicherbarkeit des Schadens	78
(6) Die Verbindung des Lösungsweges des Bundesgerichtshofes mit Denkansätzen der ökonomischen Analyse des Rechts	79
d) Der Ausschluss der Haftung für einfache Fahrlässigkeit bei anfänglichen Mängeln	79
e) Der Ausschluss der Garantiehaftung als Korrektiv zum Allgemeinen Schuldrecht	81
f) Die Beschränkung des Verzuges	81
g) Kündigungsausschluss	81
h) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechtes	82

5. Kapitel

Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	84
1. Der Inhalt von Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln und ihre Folgen	84
2. Die Arten	84
a) Ausdrückliche Bestätigungsklauseln	84
(1) Die Grundsätze der Rechtsprechung zu formularmäßigen Bestätigungsklauseln	85
(2) Die Übertragung der allgemeinen Grundsätze auf das Mietrecht	86
(3) Die Anwendung der Grundsätze für die Gewerbemiete	87
b) Das Übergabeprotokoll	89
(1) Der Inhalt	89
(2) Der Verweis auf das Übergabeprotokoll	90
(3) Die Fiktion der Mängelfreiheit bei Fehlen eines Übergabeprotokolls	91

6. Kapitel

Die Beschaffenheitsvereinbarung und der Gewährleistungsausschluss	92
1. Inhalt der Beschaffenheitsvereinbarung	92
2. Die Art der Abrede	93
a) Die Individualabrede	93
b) Die Formulklausel	96

(1) Allgemeine Betrachtung	96
(2) Die Abrede in Bezug auf den Renovierungszustand	97
aa. Laufende Schönheitsreparaturen	98
bb. Die Anfangsrenovierung	99
cc. Die Endrenovierung	99
dd. Der Summierungeffekt	101
aaa. Sachzusammenhang	101
bbb. Zusammenspiel von Individualvereinbarungen und für sich zulässigen Einzelklauseln	102
ccc. Summierungeffekt bei Zusammentreffen einer unwirksamen mit einer wirksamen Klausel	102
ddd. Summierungeffekt bei Zusammentreffen isoliert betrachtet zulässiger Klauseln	102
eee. Die Auswirkung der Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln auf die darin enthaltene Beschaffenheitsabrede	104
c) Vereinbarung durch schlüssiges Verhalten	105
(1) Die Rechtsprechungsübersicht	105
(2) Stellungnahme und Bewertung	108
3. Zusammenfassung	110
4. Beispiele für Beschaffenheitsvereinbarungen anhand aktueller Fehlerdiskussionen	111
a) Flächenabweichungen	111
(1) Die Rechtslage bei Flächenabweichungen	111
(2) Die Vereinbarung der Größe der Mietfläche als Beschaffenheitsvereinbarung	112
aa. Die Berechnungsmethode für die Flächengröße	112
bb. Die Größe der Mietfläche als Beschaffenheit der Mietsache	113
cc. Die Größenangabe als Beschaffenheitsvereinbarung	113
dd. Die Mietfläche als zusicherungsfähige Eigenschaft	115
ee. Die vertragliche Festlegung der Größermittlung	116
ff. Die Abrede der Mietfläche als »fest vereinbart«	118
b) Der Energiepass als Beschaffenheitsvereinbarung	120
(1) Die Angaben des Energiepasses	120
(2) Die negative Abweichung von den Angaben im Energiepass als Fehler	121
(3) Der Inhalt des Energiepasses als zusicherungsfähige Eigenschaft	122
(4) Der Energiepass als Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung	122
c) Hohe Raumtemperaturen und Beschaffenheitsvereinbarungen	122
(1) Die Rechtslage bei vom Mieter gerügten hohen Raumtemperaturen	122
(2) Beschaffenheitsvereinbarungen zu hohen Raumtemperaturen	128

7. Kapitel	
Konzessionsklauseln	130
1. Die Erforderlichkeit behördlicher Genehmigungen	130
2. Abweichende Vereinbarungen	130
a) Individualvertragliche Vereinbarungen	131
b) Formularklauseln	132
3. Stellungnahme	134
4. Zusammenfassung	135

8. Kapitel	
Konkurrenzschutzklauseln	136
1. Der Inhalt des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes	136
a) Die Grundsätze	136
b) Die Kritik am vertragsimmanenten Konkurrenzschutz	140
c) Persönlicher Geltungsbereich	141
d) Gegenständlicher Geltungsbereich	142
e) Räumlicher Geltungsbereich	144
2. Vertragliche Abreden	145
a) Einräumung zusätzlichen Konkurrenzschutzes zugunsten des Mieters	145
(1) Der anspruchsberechtigte Mieter	145
(2) Die vertragliche Gestaltung	147
aa. Die allgemeine Konkurrenzschutzklausel	147
bb. Die spezifische Konkurrenzschutzklausel	148
cc. Die Absicherung des Mieters	152
dd. Die spätere Aufhebung einer Konkurrenzschutzklausel	152
ee. Konkurrenzschutzklauseln zu Lasten des Mieters	152
b) Der Ausschluss und die Eingrenzung des vertragsimmanenten Konkurrenzschutzes durch Vereinbarung	154
3. Zusammenfassung	155

9. Kapitel	
Vermietergewährleistung bei Nutzungsänderungen und ihre Einschränkung	157
1. Die Bestimmung der Nutzungsänderung	157
2. Zustimmungspflichten des Vermieters bei Nutzungsänderungen	158
a) Die Anpassung und Fortentwicklung des vertragsgemäßen Gebrauches	158
b) Änderung des vertraglich vereinbarten Nutzungszweckes	160
c) Die Nutzungsänderung als wichtiger Grund für die Versagung der Untermieterlaubnis	163

d) Abreden zur Untervermietung in Verbindung mit einer Nutzungsänderung	166
e) Stellungnahme	168
3. Erhaltungs- und Gewährleistungspflichten bei geänderter Nutzung	171
4. Vertragsabreden zu Nutzungsänderungen	172

10. Kapitel

Versicherungsabschlussklauseln	175
1. Die Versicherungsmöglichkeiten	175
2. Gewährleistungsbeschränkungen zwischen den Mietvertragsparteien durch Versicherungsabschlüsse	176
3. Die Übertragung der Versicherungsabschlüsse auf den Mieter	177
a) Übertragung durch individualvertragliche Vereinbarung	178
b) Die Überbürgung der Versicherungspflicht auf den Mieter durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	180
(1) Die Beachtung des Transparenzgebotes	180
(2) Die formularvertragliche Übertragung der Versicherungsabschlusspflicht auf den Mieter als unangemessene Benachteiligung	182
aa. Die Abdeckung eigener Risiken	182
bb. Die räumliche und zeitliche Abgrenzung	182
cc. Der Abschluss von Versicherungen aus dem Katalog des §2BetrKV	183
dd. Das berechtigte Interesse des Vermieters am Abschluss der Versicherung durch den Mieter	184
ee. Die Umkehrung des Haftungsprinzips des BGB und das Entgeltargument	184
ff. Das Minus zur Überwälzung der Sachgefahr	186
gg. Die bessere Abschlussmöglichkeit	188
(3) Die Zusammenfassung der erarbeiteten Voraussetzungen	188
(4) Die Betrachtung der einzelnen Versicherungen	189

11. Kapitel

Die Beweislastverteilung	191
1. Die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels	191
2. Die Beweislast des Vermieters für das Nichtvorliegen eines Mangels	192
3. Die Beweislast zur Mietminderung	193
4. Die Beweislast bei Schadensersatzansprüchen	194
5. Die Entlastung des Vermieters	195

12. Kapitel	
Zusammenfassung	197
Quellen- und Literaturverzeichnis	205