

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	19
Abkürzungsverzeichnis	21
Kapitel I - Einleitung und Problemstellung	25
A. Untersuchungsgegenstand: Die Kriterien zur Konturierung des mietrechtlichen Umweltmangels in der Wohn- und Gewerberaummieta	25
B. Gang der Untersuchung	27
Kapitel II – Die Grundsätze des Miet- und Umweltmangels	31
A. Grundsätze des Mietmangels bei Wohn- und Gewerberäumen	31
I. Mangel, § 536 Abs. 1 S. 1 BGB	31
II. Erheblichkeit, § 536 Abs. 1 S. 2 BGB	34
III. Zugesicherte Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB	36
IV. Rechtsmangel, § 536 Abs. 3 BGB	37
V. Ausschluss aufgrund Mangelkenntnis, § 536b BGB	38
B. Der Umweltmangel	39
Kapitel III – Die allgemeinen Korrektive des Umweltmangels im Gewerbe- und Wohnraummietverhältnis	41
A. Vorhersehbarkeit und Vermeidbarkeit	41
B. Die „allgemeine“ Unmittelbarkeit	43
I. Die Unmittelbarkeit als Zwischenschritt im Kontext des sozialen Umfeldes	44
II. Stellungnahme	45
III. Ergebnis	45
C. Das „allgemeine“ Beherrschbarkeitskriterium und der Informationsvorsprung	46

D. Die negative Beschaffenheitsvereinbarung und § 536b S. 1 BGB als Korrektiv für zukünftige Umfeldveränderungen	47
I. Die „Baulückenrechtsprechung“ und die städtebauliche Entwicklung	48
1. Die negative Beschaffenheitsvereinbarung und § 536b BGB	49
2. Vertragsgemäßer Zustand aufgrund der „üblichen städtebaulichen Entwicklung“	51
3. Abweichende Rechtsprechung	52
4. Zwischenergebnis	54
II. Kritik der Literatur	54
1. Zur konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung	54
a. Fehlen einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung	54
b. Verstoß gegen § 536 Abs. 4 BGB	56
2. Urbane Immissionen als allgemeinüblicher Zustand	58
3. Zur positiven Kenntnis bzw. grob fahrlässigen Unkenntnis des Mangels iSd § 536b BGB	59
4. Das unbestimmte Kriterium der Vorhersehbarkeit	60
III. Stellungnahme	61
1. Die Verkehrsanschauung im Lichte der städtebaulichen Entwicklung	62
2. Die konkludente Beschaffenheitsvereinbarung aufgrund wahrnehmbarer „Verdachtsmomente“ im Umfeld	65
a. Auslegung der Willenserklärungen nach dem objektiven Empfängerhorizont	66
aa. Auslegung der Willenserklärung im Zusammenhang mit einem Wohnraummietverhältnis	67
bb. Auslegung der Willenserklärung im Zusammenhang mit einem Gewerberaummietverhältnis	69
b. Verstoß gegen § 536 Abs. 4 BGB im Wohnraummietverhältnis	69
c. Verstoß gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB im Gewerberaummietverhältnis?	71
3. Bezüglich § 536b BGB	72
IV. Ergebnis	72

E. Gesamtergebnis	74
Kapitel IV – Das „spezielle“ Beherrschbarkeitskriterium zur Eingrenzung des Umweltmangels im Wohnraummietrecht	75
A. Das Beherrschbarkeitskriterium im Gewand des § 906 BGB im Kontext des Umweltmangels	75
I. Die „Bolzplatzentscheidung“	75
1. Sachverhalt	76
2. Aussagen	76
II. Bedeutung der „Bolzplatzentscheidung“	78
III. Kritik der Literatur	79
1. Umgehung der gesetzlichen Risikoverteilung durch das Instrument der ergänzenden Vertragsauslegung	80
2. § 276 Abs. 1 BGB im Rahmen der verschuldensunabhängigen Erhaltungspflicht des § 536 Abs. 1 BGB	81
3. Der systemfremde Maßstab des § 906 BGB im Mietrecht	82
a. Systematische Ebene	83
b. Wertungsrechtliche Ebene	84
c. Faktische Ebene	85
4. Der gesetzlich statisch-subjektive Mangelbegriff vs. den dynamischen Mangelbegriff des <i>VIII. Senats</i>	87
5. Beeinträchtigung des Äquivalenzverhältnisses	88
6. Der Zirkelschluss	89
7. Verstoß gegen § 536 Abs. 4 BGB	91
8. Faktische Wertungswidersprüche	92
IV. Zuspruch aus der Literatur	93
V. Resonanz der Rechtsprechung	95
1. Dem <i>VIII. Senat</i> folgende Rechtsprechung	95
2. Den <i>VIII. Senat</i> kritisierende Rechtsprechung	96
a. Risikoverteilung	96
b. Unterscheidung zwischen dauerhaften und temporären Emissionsquellen und die Beschaffensvereinbarung	96
c. Beweislastverteilung und der gespaltene Mangelbegriff	98

d. Unterscheidung nach dem Verursacher der Immissionen	99
e. Grundsätzliche Nutzungsänderung nach Vertragsschluss	100
f. Kenntnis des Vermieters bei Vertragsschluss von der zukünftigen Umweltveränderung	100
g. Beschaffenheitsvereinbarung im Lichte des Mietspiegels und Einwendungen der 64. Kammer des LG Berlin	101
VI. Aussagen des XII. Gewerberaumsenats des BGH und des KG Berlin zu einem Gewerberaumsachverhalt	102
VII. Bestätigung der „Bolzplatzentscheidung“ durch den <i>VIII. Senat</i> bei temporären Immissionen	104
VIII. Stellungnahme	110
1. Grundsätzliche Überlegung des <i>VIII. Senats</i>	111
2. Dauerhafte Emissionsquellen	112
a. Systematische Manifestation der dauerhaften Emissionsquelle als Mangel im Mietrecht	113
aa. Bedeutungszusammenhang zwischen dem Mangelbegriff und den Wohnwertmerkmalen iSd § 558 Abs. 2 S. 1 BGB	114
(1) Sachliche Übereinstimmung der Rechtsfolge	114
(2) Spezieller Bedeutungszusammenhang zwischen den Wohnwertmerkmalen und der vereinbarten Vermieterleistung	116
(3) Zwischenergebnis	119
bb. Abstrakte Reichweite des Mangelbegriffs in Abgrenzung zu den Wohnwertmerkmalen des § 558 Abs. 2 S. 1 BGB	119
cc. Konkrete Reichweite der Wohnwertmerkmale des § 558 Abs. 2 S. 1 BGB in Abgrenzung zum Mangelbegriff	121
dd. Argumentum a minori ad maius	122
ee. Verstoß gegen die Gesetzssystematik aufgrund des Beherrschbarkeitskriteriums	123
ff. Zwischenergebnis	124
b. Verletzung des Äquivalenzprinzips	125

3. Temporäre Emissionsquellen	127
a. Gesetzliche Manifestation der temporären Emissionsquelle als Mangel im Mietrecht	128
b. Verletzung des Äquivalenzprinzips	133
4. Ergebnis	135
B. Lösungsvorschlag – Die gesetzliche Reichweite des mietrechtlichen Umweltmangels in der Wohnraummiete	136
I. Vorerwägung: der Mietspiegel und das Lagemerkmale	137
1. Der Mietspiegel	138
a. Der qualifizierte Mietspiegel	139
b. Datenerhebung	141
c. Die Regressionsanalyse und die Tabellenmethode	141
2. Das Lagemerkmale iSd § 558 Abs. 2 BGB	143
a. Primäre Lagemerkmale	145
aa. Abwesenheit von Immissionen und anderen Belastungen	145
bb. Infrastruktur und Verkehrsanbindung	146
cc. Lage im Stadtgebiet und Stadtbezirk	146
dd. Umliegende Wohnbebauung	146
ee. Landschaftliche Vorzüge	147
b. Sekundäre Wohnwertmerkmale und der Filter der Tauglichkeit	147
aa. Der Bodenrichtwert	148
bb. Kriterien der allgemeinen Beliebtheit (§ 19 Abs. 2 S. 2 MsV)	149
cc. Der Filter der Tauglichkeit	150
3. Ausblick: steigende Relevanz und Präzisierung des Mietspiegels	151
II. Die gesetzliche (Mindest-)Reichweite des mietrechtlichen Umweltmangels bei dauerhaften Umweltveränderungen	151
1. Mangelkonstellationen	152
a. Mangelkonstellation eins: Die dauerhafte Emissionsquelle	152
b. Mangelkonstellation zwei: Die Einschränkungen durch ein neues Nachbargebäude	152
c. Mangelkonstellation drei: Einschränkung der Infrastruktur	153

d. Mangelkonstellation vier: Beeinträchtigung des sozialen Umfeldes	153
2. Regressionsmietspiegel Konstanz	154
a. Die dauerhafte Emissionsquelle im Lichte des Konstanzer Mietspiegels	155
aa. Erste Konsequenz	156
bb. Korrektur durch die Tauglichkeitsbeeinträchtigung?	157
cc. Erheblicher Mangel?	160
dd. Zwischenergebnis	161
b. Die Einschränkungen durch ein neues Nachbargebäude im Lichte des Konstanzer Mietspiegels	161
c. Einschränkung der Infrastruktur im Lichte des Konstanzer Mietspiegels	162
d. Beeinträchtigung des sozialen Umfeldes im Lichte des Konstanzer Mietspiegels	163
e. Zwischenergebnis Mietspiegel Konstanz	163
3. Tabellenmietspiegel Hamburg	164
a. Die dauerhafte Emissionsquelle im Lichte des Hamburger Mietspiegels	166
b. Die Einschränkungen durch ein neues Nachbargebäude im Lichte des Hamburger Mietspiegels	168
c. Einschränkung der Infrastruktur im Lichte des Hamburger Mietspiegels	170
d. Beeinträchtigung des sozialen Umfeldes im Lichte des Hamburger Mietspiegels	170
e. Zwischenergebnis	171
4. Regressionsmietspiegel Bonn	171
a. Die dauerhafte Emissionsquelle im Lichte des Bonner Mietspiegels	173
b. Die Einschränkungen durch ein neues Nachbargebäude im Lichte des Bonner Mietspiegels	175
c. Einschränkung der Infrastruktur im Lichte des Bonner Mietspiegels	175
d. Beeinträchtigung des sozialen Umfeldes im Lichte des Bonner Mietspiegels	175
e. Zwischenergebnis	175

III. Die gesetzliche (Mindest-)Reichweite des mietrechtlichen Lagemangels bei temporären Umweltveränderungen – insbesondere Baulärm	176
1. Baustellenemissionen	176
2. Ergebnis	178
IV. Endergebnis	178
V. Einwendungen	180
1. Wenn das Mietobjekt bereits der schlechtesten Lagezusammensetzung angehört, kann es dann bezüglich der Lage nicht mehr mangelhaft sein?	180
2. Was ist mit denjenigen Wohnungen, bei denen kein anwendbarer Mietspiegel existiert?	181
3. Was gilt bei Wohnraum, für den zwar ein Mietspiegel existiert, aber die Wohnung nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fällt, da es sich beispielsweise um eine Sozialwohnung handelt?	181
4. Kann dieser Ansatz allgemeingültig angewendet werden?	181
 Kapitel V – Das „spezielle“ Unmittelbarkeitskriterium zur Eingrenzung des Umweltmangels in der Gewerberaummieta	 183
A. Das Gewinnerzielungsrisiko des Mieters als Unterfall der Unmittelbarkeit	183
B. Das Unmittelbarkeitskriterium am Beispiel der COVID-19-Pandemie	185
I. Hintergrund – Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie in Deutschland	186
II. Rechtlicher Ausgangspunkt in Bezug auf die Gewerberaummieta	187
III. Meinungsstand	188
1. Literatur	188
2. Rechtsprechung	190

IV. Argumentationsansätze	191
1. Primärer Argumentationsstrang – unmittelbare Beeinträchtigung der Lage, respektive der Beschaffenheit oder mittelbares Gewinnerzielungsrisiko?	191
a. Bezug zu der Lage des Mietobjektes	194
aa. In der „Lage“ begründet?	194
bb. Auswirkung auf die „Lage“?	196
cc. Vergleich mit der Rechtsprechung zu „Zugangerschwerenissen“ des Mietobjektes	197
b. Der vertraglich vereinbarte Verwendungszweck	201
aa. Vergleich zum Erlass des Nichtraucherschutzgesetzes	205
bb. Vergleich zu der Rechtsprechung des Reichsgerichts bei einem kriegsbedingten Tanzverbot	208
c. Subjektive Zielrichtung der Betriebsuntersagung	210
d. Betriebsschließung aufgrund eines in der Person des Mieters liegenden Grundes iSd § 537 Abs. 1 S. 1 BGB?	212
2. Sekundärer Argumentationsstrang	214
a. Die ergänzende Vertragsauslegung im Lichte der „Bolzplatzentscheidung“	214
b. § 536 BGB: (k)eine interessengerechte Lösung?	215
c. Vergleich zum österreichischen § 1104 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)	216
d. Keine anwendbaren mietrechtlichen Vorschriften?	217
e. Sperrwirkung aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Coronafolgen (Art. 240 § 2 EGBGB)	217
3. Die Mangelhaftigkeit in Einzelfällen	219
4. Zwischenergebnis	221
V. Stellungnahme	221
1. Vorerwägung	223
a. Die „Unmittelbarkeit“ der Eigenschaft vs. die „Unmittelbarkeit“ der Ursache	223
aa. Die „Unmittelbarkeit“ im Lichte der verkehrswesentlichen Eigenschaft iSd § 119 Abs. 2 BGB und des Kaufrechts	224

bb. Die Unmittelbarkeit im Lichte der Passantenfrequenz und des „Zugangerschwernisses“ im Gewerberaummietrecht	226
cc. Gegenüberstellung	228
dd. Zwischenergebnis	233
b. Die abnehmende Passantenfrequenz als unmittelbare Tauglichkeitsbeeinträchtigung	234
aa. „Unmittelbare“ Eigenschaft und der konkreten Lage innewohnend?	235
(1) Grundsätzliche Zusammensetzung der maßgeblichen Lagekriterien unter dem Verwendungszweck „Einzelhandel“	236
(2) Definition und Messung der Passantenfrequenz	241
(3) Die Passantenfrequenz als unmittelbare und verkehrswesentliche Eigenschaft im konkreten Einzelfall	242
(4) Zwischenergebnis	245
bb. Risikoverlagerung durch einen „ausufernden“ Mangelbegriff und Ausweitung der Garantiehafung?	246
(1) Risikosphären im Lichte der Äquivalenz: Kundenfrequenz vs. Passantenfrequenz	246
(2) Prozessrisiken des Mieters	248
(a) Darlegungs- und Beweislast bezüglich der Soll-Beschaffenheit	249
(b) Anforderungen an die Substantiierung der Tauglichkeitsbeeinträchtigung	250
(c) Zwischenergebnis	252
(3) Unbilligkeit durch die Garantiehafung des Vermieters nach § 536a Abs. 1 Var. 1 BGB	252
c. Ergebnis der Vorerwägung	254
2. Übertragung auf die pandemiebedingte Betriebsschließung	256
a. Bezüglich der Passantenfrequenz und des flächendeckenden Charakters	257

Inhaltsverzeichnis

b. Bezüglich der konkreten Betriebsuntersagung	259
aa. Äquivalenzbeeinträchtigung aufgrund des Verwendungszwecks?	260
bb. Ein in der Person des Mieters liegender Grund iSd § 537 Abs. 1 S. 1 BGB	262
c. Zusammentreffen der abnehmenden Passantenfrequenz mit dem Betriebsverbot	264
3. Ergebnis	265
VI. Gesamtergebnis	266
C. Lösungsvorschlag: Die Unmittelbarkeit der Eigenschaft	266
Kapitel VI – Ergebnis in Form von Schlussthesen	269
Literaturverzeichnis	279