Der Wasserfleck, das Sportstudio und der Untermieter

1. Die Erhaltungspflicht des Vermieters bleibt bestehen (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Milan musste den während der Mietzeit erkennbar gewordenen Mangel unverzüglich anzeigen (§ 536c Abs. 1 BGB). Soweit der Vermieter wegen der unterlassenen Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, verliert Milan nach § 536c Abs. 2 Satz 2 BGB seine Rechte auf Minderung und Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB. Entscheidend ist der Vergleich mit dem Verlauf bei rechtzeitiger Anzeige. Für einen anfänglichen erheblichen Gebrauchsausfall bis zur möglichen Abhilfe bleibt eine anteilige Minderung denkbar. Der bloße Fleck rechtfertigt keinen pauschalen vollständigen Mietstopp. Überzahlte Miete ist gegebenenfalls nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zurückzuzahlen, vorbehaltlich etwa § 814 BGB.

Der vermeidbare Schaden am Schrank geht unter diesen Umständen zulasten Milans. Gegenüber dem Vermieter haftet er aus § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB für den zusätzlichen Wandschaden, der durch die schuldhaft unterlassene Meldung entstand. Die ohnehin erforderliche Reparatur der undichten Leitung muss er nicht bezahlen.

2. Erheblicher Kanalgeruch beeinträchtigt den vereinbarten Studiobetrieb. Für die Dauer und das Ausmaß dieser Beeinträchtigung mindert sich die vereinbarte Miete nach § 536 Abs. 1 BGB. Nach Eintritt des Verzugs mit der Beseitigung darf die Betreiberin selbst Abhilfe schaffen und die erforderlichen 12.000 Euro nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB verlangen. Die 4.000 Euro nachgewiesener Gewinnentgang sind als notwendige Folge der Arbeiten nach § 536a Abs. 1 BGB ersatzfähig. Derselbe wirtschaftliche Nachteil darf nicht doppelt berechnet werden. Für die verborgene Dimensionierung der Rohre traf die Betreiberin ohne besondere Anhaltspunkte keine Untersuchungspflicht (§ 536b BGB).

Auch im unternehmerischen Verkehr unterliegt die Formularklausel § 307 BGB i. V. m. § 310 Abs. 1 BGB. Sie erfasst sogar Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und die schuldhafte Verletzung wesentlicher Erhaltungspflichten. Ein solcher umfassender Haftungsausschluss hält der Kontrolle nicht stand. Vorsatzhaftung kann überdies nicht im Voraus erlassen werden (§ 276 Abs. 3 BGB).

3. Für die Überlassung der gesamten Wohnung war die Erlaubnis nach § 540 Abs. 1 BGB erforderlich. Für das Verschulden des Untermieters beim Gebrauch haftet der Mieter nach § 540 Abs. 2 BGB. Den Türschaden kann der Vermieter nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB verlangen. Die 2.000 Euro Mehrerlös sind dagegen kein Schaden des Vermieters. Der Untermieter zahlt aufgrund seines Vertrags mit dem Hauptmieter. Die unerlaubte Untervermietung allein begründet keinen Anspruch des Eigentümers auf diesen Gewinn. Das Vermieterpfandrecht nach § 562 Abs. 1 BGB erfasst eingebrachte Sachen des Mieters. Die Anlage gehört dem Untermieter. Der Vermieter darf ihre Mitnahme nicht unter Berufung auf dieses Pfandrecht verhindern.