

# Die Zulässigkeit von Triple-Net-Mietverträgen

Eine rechtsvergleichende Untersuchung zur Übertragbarkeit von Triple-Net-Mietverträgen unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltungslast im englischen und deutschen Gewerberaummietrecht

Bearbeitet von  
Matthias Koops

1. Auflage 2013. Buch. 336 S. Hardcover  
ISBN 978 3 8288 3210 7  
Format (B x L): 14,8 x 21 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beek-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Matthias Koops

# **Die Zulässigkeit von Triple-Net-Mietverträgen**

**Eine rechtsvergleichende Untersuchung zur  
Übertragbarkeit von Triple-Net-Mietverträgen  
unter besonderer Berücksichtigung der  
Erhaltungslast im englischen und deutschen  
Gewerberaummietrecht**

Tectum Verlag

Matthias Koops

**Die Zulässigkeit von Triple-Net-Mietverträgen.**  
Eine rechtsvergleichende Untersuchung zur Übertragbarkeit von  
Triple-Net-Mietverträgen unter besonderer Berücksichtigung der  
Erhaltungslast im englischen und deutschen Gewerberaummietrecht

© Tectum Verlag Marburg, 2013

Zugl. Diss. Universität zu Köln 2013

ISBN: 978-3-8288-3210-7

Umschlagabbildung: © Fotografie des Autors

Druck und Bindung: CPI buchbücher.de, Birkach

Printed in Germany

Alle Rechte vorbehalten

Besuchen Sie uns im Internet

[www.tectum-verlag.de](http://www.tectum-verlag.de)



### **Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Angaben sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	1
<b>Kapitel 1 Einführung.....</b>	<b>5</b>
I. Bedarfsfeststellung.....	5
1) Wandel des Immobilienmarktes .....	5
2) Vorrang des Ertragswertes .....	6
3) Einfluss ausländischer Investoren.....	7
II Zielsetzung der Untersuchung .....	8
<b>Kapitel 2</b>	
<b>Die Systematik der Gewerberaummiete in England und Deutschland..</b>	<b>11</b>
I. <b>England .....</b>	<b>11</b>
1) Historische Entwicklung des Grundstücksrechts .....	11
2) Estates in Land .....	13
a) Estate in fee simple absolute in possession (Freehold Estate) .....	14
b) Term of Years Absolute (Leasehold Estate).....	16
c) Licence .....	20
3) Die Gewerberaummiete im englischen Recht .....	20
a) Einordnung als Business Tenancy.....	21
b) Gesetzliche Vorschriften .....	22
c) Security of Tenure .....	23
d) Grundsatz der Vertragsfreiheit .....	27
e) Verhaltenskodex und Vertragsmuster .....	28
II. <b>Deutschland .....</b>	<b>31</b>
1) Formen der gewerblichen Nutzungüberlassung.....	32
2) Gesetzliche Vorgaben.....	33
3) Praxisüblicher Vertragsinhalt.....	35

### Kapitel 3

<b>Die Erhaltungslast in der deutschen und englischen Gewerberaumiete im Rechtsvergleich</b> .....	39
<b>I. Begriff der Erhaltungslast</b> .....	39
1) Die Erhaltungslast im deutschen Mietrecht .....	39
a) Instandhaltung .....	40
b) Instandsetzung .....	42
c) DIN 31051 .....	43
d) Der subjektive Fehlerbegriff .....	44
2) Repairing Obligations in der englischen Miete .....	45
<b>II. Die mietrechtliche Erhaltungslast in England und Wales</b> .....	48
1) Gesetzliche Regelungen.....	48
2) Der Grundsatz “caveat lessee” .....	50
3. Die Doctrine of Implied Terms im Common Law .....	51
a) Voraussetzungen.....	52
b) Implied Obligations des Vermieters .....	57
(1) Recht auf Ausübung des ungestörten Besitzes .....	57
(2) Gemeinschaftsflächen und -anlagen.....	58
(3) Haftung für Planungsfehler und Verkehrssicherung.....	60
(4) Kostentragung durch den Mieter .....	62
(5) Business Efficacy als Auffangtatbestand.....	63
c) Implied Obligations des Mieters .....	63
(1) Die Doctrine of Waste.....	63
(2) Tenant-like-manner .....	67
4) Vertragsgestaltung in der mietrechtlichen Praxis .....	69
a) Die vertragliche Zuweisung der Erhaltungsverpflichtung .....	69
(1) Zuweisung der Erhaltungslast bei Single-Tenant-Objekten .....	70
(2) Multi-Tenant-Objekte und Service Charges.....	73
b) Zeitliche und räumliche Faktoren der Erhaltungsverpflichtung .....	77
c) Qualität der Erhaltungsverpflichtung.....	78
d) Sachuntergangsrisko.....	79

---

e)	Schönheitsreparaturen .....	80
f)	Konstruktionsbedingte Mängel.....	83
g)	Versicherung .....	84
h)	Marktstandards und Muster .....	84
(1)	Der Code for Leasing Business Premises in England and Wales .....	85
(2)	Der Mustervertrag der Law Society of England and Wales.....	87
3)	Rechte der Parteien bei Verletzung von Erhaltungspflichten .....	88
a)	Ansprüche des Vermieters bei Pflichtverletzung des Mieters .....	88
(1)	Vertragserfüllung .....	88
(2)	Der Leasehold Property Repairs Act 1938.....	90
(a)	Anwendungsbereich.....	90
(b)	Kündigung des Mietverhältnisses .....	91
(c)	Schadensersatz .....	92
(3)	Ersatzvornahme.....	93
b)	Ansprüche des Mieters bei Pflichtverletzung des Vermieters .....	94
(1)	Vertragserfüllung .....	94
(2)	Schadensersatz.....	95
(3)	Zwangsverwaltung .....	97
(4)	Ersatzvornahme.....	98
(5)	Fristlose Kündigung.....	99
6)	Reformbestrebungen.....	100
a)	Gesetzliche Verpflichtung zur Erhaltung des Mietgegenstandes .....	101
b)	Qualität der Erhaltungspflicht.....	103
c)	Allgemeingültige Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters.....	104
d)	Anspruch auf Vertragserfüllung.....	105
e)	Bedeutung für die Gewerberaummiete .....	106
7)	Exkurs: Die mietrechtliche Erhaltungslast in den USA .....	106
<b>III.</b>	<b>Die mietrechtliche Erhaltungslast in Deutschland .....</b>	<b>107</b>
1)	Die gesetzliche Erhaltungspflicht in der Miete .....	108
a)	Das Äquivalenzverhältnis im gesetzlichen Leitbild.....	108
b)	Gewährleistungsansprüche des Mieters.....	110

2)	Vergleich zu Erhaltungsregelungen in anderen Dauernutzungsverhältnissen.....	110
a)	Pacht.....	111
b)	Immobilienleasing.....	113
c)	Erbbaurecht .....	114
d)	Zwischenergebnis .....	116
3)	Die Erhaltungslast als Entgelt .....	118
a)	Die Hauptleistungspflichten im Äquivalenzverhältnis .....	119
b)	Die Entgelttheorie des BGH.....	121
c)	Würdigung der Entgelttheorie im Schrifttum .....	123
(1)	Zustimmende Auffassung.....	123
(2)	Ablehnende Haltung .....	126
d)	Kritische Würdigung .....	129
(1)	Kein Widerspruch gegen gesetzgeberischen Willen .....	129
(2)	Differenzierung nach Nutzungsart und Nutzungsumfang.....	130
(3)	Bestimmbarkeit des kalkulatorischen Ansatzes .....	132
(4)	Systematik in der Vertragsgestaltung .....	134
(5)	II. Berechnungsverordnung und Kostenmietprinzip .....	135
(6)	Ausdrückliches Votum des BGH.....	137
e)	Zwischenergebnis .....	137
4)	Individualvertragliche Abreden zur Erhaltungslast.....	137
5)	Abwälzung der Erhaltungslast durch Formularvertrag.....	141
a)	Anwendungsbereich.....	141
(1)	„Stellen“ der AGB.....	142
(2)	Einbeziehung der AGB.....	142
(a)	Einbeziehung des Vertragswerkes.....	143
(b)	Überraschende Klauseln .....	143
(3)	Prüfungsmaßstab von AGB .....	145
(4)	Folgen nicht einbezogener und unwirksamer AGB .....	147
b)	Die formularmäßig vereinbarte Erhaltungsverpflichtung im Einzelfall.....	150
(1)	Instandhaltung .....	150

(2)	Instandsetzung.....	152
(3)	Schönheitsreparaturen .....	153
(4)	Dach und Fach .....	157
(5)	Gemeinschaftsflächen und -anlagen.....	159
c)	Zwischenergebnis .....	162
6)	Beurteilungsmaßstab der Inhaltskontrolle für Wohn- und Geschäftsraum.....	163
a)	Die Rechtslage vor 2005.....	164
b)	Rechtsprechung des BGH in 2005 und 2008.....	166
c)	Kritische Würdigung der Rechtsprechung.....	167
(1)	Vereinzelte gesetzliche Privilegierung des Wohnraummieters.....	168
(2)	Keine allgemeine Gleichstellung von Wohn- und Gewerberaummieter.....	169
(3)	Widerspruch zu anderen Bereichen der Erhaltungslast.....	171
(4)	Geltung des Übermaßverbotes .....	173
(5)	Kalkulierbarkeit der Pflichtenverschiebung .....	175
(6)	Beibehaltung der Äquivalenz .....	176
d)	Zwischenergebnis .....	177

**Kapitel 4**

<b>Der Triple-Net-Lease - Herkunft, Definition und Inhalt .....</b>	<b>179</b>
<b>I. Der Triple-Net-Lease in der internationalen Praxis .....</b>	<b>179</b>
<b>II. Inhalt und Begriffsdefinition des Triple-Net-Lease .....</b>	<b>181</b>
1) Der FRI-Lease in England und Wales .....	182
a) Begriffsbestimmung.....	182
b) Musterklauseln eines FRI-Lease .....	184
(1) Erhaltungsverpflichtung .....	185
(2) Sachuntergangsrisiko und Versicherung.....	187
(3) Mietzahlung .....	189
(4) Anpassung der Miete .....	190
(5) Vertragsdauer .....	192
2) Der Triple-Net-Lease in den USA .....	194



a)	Begriffsbestimmung.....	194
b)	Vertragstypisierung .....	195
(1)	Gross Lease .....	196
(2)	Single-Net-Lease .....	197
(3)	Double-Net-Lease .....	197
(4)	Triple-Net-Lease .....	197
c)	Musterklauseln eines Triple-Net-Lease .....	198
(1)	Triple-Net-Klausel .....	199
(2)	Zuweisung der Erhaltungsverpflichtung.....	201
(3)	Sachuntergangsrisiko und Versicherung .....	203
(4)	Anpassung der Miete .....	204
(5)	Vertragsdauer .....	205
d)	Zwischenergebnis .....	205
3)	Definitionsversuche im deutschen Rechtsraum .....	206
a)	Zivilrechtliche Betrachtung .....	206
b)	Bewertungsrechtlicher Ansatz .....	207
c)	Stellungnahme.....	209
4)	Einheitliche Festlegung des Triple-Net-Konzeptes.....	210
a)	Erhaltungspflichten.....	210
b)	Versicherung .....	211
c)	Gewährleistung.....	211
d)	Lastentragung.....	212
e)	Miete .....	212
f)	Vertragsdauer.....	212
<b>III.</b>	<b>Vorteile und Risiken des Triple-Net-Lease für die Vertragsparteien ...</b>	<b>213</b>
1)	Mieter.....	213
2)	Vermieter .....	214
3)	Projektentwickler .....	215
4)	Kapitalgeber .....	215

**Kapitel 5**

	<b>Die Zulässigkeit des Triple-Net-Lease in Deutschland</b> .....	217
<b>I.</b>	<b>Individualvertragliche Vereinbarung</b> .....	217
1)	Übernahme der Erhaltungsverpflichtung .....	217
a)	Verstoß gegen Treu und Glauben .....	218
b)	Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot.....	219
c)	Wucherähnliches Geschäft .....	219
2)	Ausschluss der Gewährleistung.....	221
3)	Abwälzung der laufenden Lasten.....	222
a)	Bestimmbarkeit der Betriebskostenabrede .....	223
b)	Mehrbelastungsklauseln.....	225
4)	Zwischenergebnis .....	227
<b>II.</b>	<b>Formularvertragliche Vereinbarung</b> .....	227
1)	Vereinbarkeit des Triple-Net-Lease mit dem deutschen Mietrecht .....	228
a)	Verschuldensunabhängige Haftung des Mieters.....	228
b)	Verlust von Gewährleistungsansprüchen .....	229
c)	Transparenz der Kostentragungsverpflichtung .....	230
d)	Zwischenergebnis .....	231
2)	Der Triple-Net-Lease als Preisabrede .....	231
3)	Der Triple-Net-Lease im Vergleich zum Immobilienleasing.....	233
a)	Beschaffungscharakter .....	234
b)	Vertragslaufzeit.....	236
c)	Sach- und Erhaltungsrisiko .....	238
(1)	Erhaltungsverpflichtung .....	238
(2)	Sachuntergangsrisiko .....	239
(3)	Gewährleistungsrechte.....	240
d)	Entgelt .....	242
e)	Stellungnahme.....	244
4)	Das Triple-Net-Konzept als Leitbild im erweiterten Sinne .....	246
a)	Vergleich zum Sale-and-Lease-Back-Vertrag .....	247
b)	Besondere Interessenlage des Mieters an der Immobilie.....	250

(1)	Single-Tenant-Objekte .....	251
(2)	Immobilien-Projektentwicklung .....	252
(3)	Sale-and-Lease-Back .....	253
(4)	Typischer Adressatenkreis für den Triple-Net-Lease .....	253
c)	Potentielle Anwendungsbereiche für den Triple-Net-Lease .....	256
(1)	Einkaufs- und Factory-Outlet-Zentren (Betreiberimmobilien) .....	257
(2)	Industrie- und Großhandelsimmobilien .....	258
(3)	Hotelimmobilien .....	258
d)	Zwischenergebnis .....	260
5)	Unmittelbare Abwälzung der Erhaltungslast .....	261
a)	Überraschende Klausel gemäß § 305c Abs. 1 BGB .....	261
b)	Verstoß gegen die Regelbeispiele des § 307 Abs. 2 BGB .....	264
(1)	Abweichungen vom wesentlichen Grundgedanken: § 307 Abs. 2 Ziffer 1 BGB .....	265
(2)	Gefährdung des Vertragszwecks, § 307 Abs. 2 Ziffer 2 BGB .....	268
c)	Verstoß gegen die Generalklausel gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB .....	270
d)	Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 S. 2 BGB .....	271
e)	Interessenabwägung .....	271
(1)	Beherrschbarkeit des Risikos .....	273
(2)	Versicherbarkeit des Risikos .....	275
(3)	Berücksichtigung des Adressatenkreises .....	277
(4)	Kompensation der Benachteiligung .....	279
(5)	Berücksichtigung der Vertragstypik im Einzelfall .....	281
f)	Übertragung auf das Triple-Net-Konzept .....	282
(1)	Instandhaltung und Instandsetzung .....	283
(2)	Erneuerung .....	283
(3)	Schönheitsreparaturen .....	284
6)	Umlage der Erhaltungskosten auf den Mieter .....	285
a)	Erhaltung des Mietgegenstandes im Inneren .....	286
b)	Umlage von Erhaltungskosten außerhalb des Mietgegenstandes .....	286
7)	Übernahme des Verwendungsrisikos .....	290
a)	Nutzbarkeit im öffentlich-rechtlichen Sinn .....	291

b)	Ausschluss der Haftung für Umweltmängel.....	292
8)	Zwischenergebnis .....	293
<b>III.</b>	<b>Schlussfolgerung und Ausblick .....</b>	<b>294</b>
 <b>Kapitel 6</b>		
	<b>Zusammenfassende Thesen .....</b>	<b>297</b>
 <b>Literaturverzeichnis.....</b>		
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>303</b>
<b>I.</b>	<b>Deutsche Literatur.....</b>	<b>303</b>
<b>II.</b>	<b>Englische Literatur .....</b>	<b>315</b>