

Inhaltsverzeichnis

Einführung	17
-------------------------	----

Kapitel 1

Grundlegung – funktionale Betrachtung der Grundidee und Zielsetzung des Triple-Net-Mietvertragskonzeptes	20
---	----

§ 1 Regelungsgrundgedanken und -inhalte	20
I. Notwendigkeit einer Begriffsbestimmung	20
II. Legislative, Judikative, Exekutive – eine Bestandsaufnahme	21
III. Kurzdefinitionen der Fachliteratur – vorläufige Begriffsbestimmung	23
IV. Der Realtypus Triple-Net-Mietvertrag	25
1. Regelungsgrundgedanken	25
a) Das Grundprofil des Triple-Net-Mietvertrags	25
aa) Auf entgeltliche Gebrauchsüberlassung gerichtetes Dauer-	
schulverhältnis	25
bb) Umfassende Inpflichtnahme des Triple-Net-Mieters	25
cc) Rückwirkung auf finanzieller Ebene	27
dd) Vertragsgegenstand und -laufzeit	28
b) Die Problematik der Triple-Net-(Miet-)Vertrags-Terminologie	28
2. Die einzelnen Regelungsbereiche	30
a) Die Erhaltungslast – Instandhaltung und Instandsetzung inklusive	
Dach und Fach	31
b) Versicherungen	33
c) Steuern und weitere Abgaben	35
d) Zwischenergebnis	36
e) Betriebs- und Nebenkosten	36
f) Behördliche Genehmigungen und Auflagen	39
g) Verkehrssicherungspflichten	40
h) Gefahrtragung, insbesondere Sachuntergangsrisiko	41
aa) Begriffsklärung	41
bb) Bestandsaufnahme: Partielle Gefahrtragung infolge der Pflichten-	
und Kostenübernahme	41
cc) Weitergehend: Tragung des Sachuntergangsrisikos?	42
(1) Der Triple-Net-Vertrag im engen Sinn	42

(2) Der Triple-Net-Vertrag im weiten Sinn	43
dd) Würdigung	43
ee) Grundlegung für die weitere Untersuchung: Der Triple-Net- Vertragsbegriff im engen Sinn	45
3. Erfordernis einer gesamtkonzeptionellen Würdigung	46
4. Aspekte der Vertragsgestaltung	46
a) Pflichten- und Kostenklauseln	46
b) „Caps“ bzw. „cap clauses“	50
§ 2 Anglo-amerikanischer Rechtshintergrund	51
I. Grundlegungen	51
1. Divergierende Rechtstraditionen	51
2. Anglo-amerikanische lease	52
a) Die lease als zeitlich beschränkte Eigentumsübertragung	53
b) Die lease als Vertrag	54
3. Zwischenresümee	56
II. Abgrenzungen	57
1. Bond lease	57
2. Double-Net- und Single-Net-Verträge	58
3. Gross lease	59
4. Fließendes System	59
III. Beispielklausel eines angelsächsischen Triple-Net-Vertrags	60
IV. Fazit	60
§ 3 Wirtschaftlich-funktionale Betrachtung des Triple-Net-Vertrags	61
I. Immobilienwirtschaftlicher Hintergrund – Markt- und Objektrisiken	61
II. Hauptcharakteristika und wirtschaftliche Analyse der Interessen	63
1. Primär: Sicht des Vermieters	63
a) Risikominimierung und Renditesicherung	63
b) Rechtsunsicherheit und Kontrollverlust	64
c) Geeignete Triple-Net-Vermieter	66
2. Pflichten- und Risikotragung als wirtschaftliches Potential? – Die Per- spektive des Mieters	67
a) Transparenz und Kostengerechtigkeit	68
b) Synergieeffekte und Kalkulationserfordernis	68
c) „Quasi-Eigentümer“	69
d) Weitere geeignete Triple-Net-Mieter – praktische Relevanz	71
3. Dritte	72
a) Kapitalgeber	72
b) Erwerber	73
III. Fazit	73

Kapitel 2

Rechtliche Analyse	75
§ 4 Problemstellung – Vergleichende Typus- und Leitbildbetrachtungen	75
I. Vorüberlegungen zur rechtlichen Qualifikation	75
II. Dreigliedrigkeit der rechtlichen Einordnung	76
1. Normaltypischer, gesetzlich geregelter Vertrag	76
2. Atypischer Vertrag im weiteren Sinn	77
3. Vertrag sui generis	78
III. Bandbreite zu betrachtender Leitbilder – Vorgehen	78
IV. Andere Ansätze der Untergliederung der rechtlichen Einordnung	80
§ 5 Normierte Schuldverhältnisse	81
I. Der Mietvertrag	81
1. Gesetzliches Leitbild – Bruttomietkonzept	81
a) Umfassende Inpflichtnahme des Vermieters	81
b) Wertung	84
c) Konsequente Umsetzung eines geringen Pflichtenkreises des Mieters	86
d) Wertung	88
e) Beweislastverteilung	89
f) Parallelen und Divergenzen zum Triple-Net-Vertragsgedanken – einführende Überlegungen	91
2. Gesetzlich verankerte Modifizierungsmöglichkeiten	93
a) Punktuelle Modifikation im Rahmen der Heizkostenverordnung	93
b) Betriebskosten als Spiegel unterschiedlicher Ausdifferenzierung der Leitbilder der Wohn- und Geschäftsraummiete	95
aa) Wohnraummiete – § 556 BGB	95
bb) Die Geschäftsraummiete – Grundlegungen und fehlende Verweisungen	97
cc) Anknüpfungspunkt für den Triple-Net-Vertragsgedanken – Konsequenzen	98
c) Fazit	99
3. Die Rechtsprechung im Spannungsfeld der Variationsbreite des Geschäftsraum-Bruttomietkonzeptes	100
a) Geschäftsraummietverhältnisse als Urtyp der Formularverträge	101
b) Die Anmietung von Geschäftsräumen als Unternehmerhandeln i. S. des § 14 BGB	103
c) Grundlegungen zur Inhaltskontrolle	106

d) Leitlinien der Rechtsprechung zur Erhaltungslast – Risikosphäre und Mietgebrauch	108
aa) Das Erfordernis einer Grenzziehung – Risikosphäre und Mietgebrauch	110
bb) Sachlich-personelle Einschränkung	110
cc) Zeitliche Einschränkung	111
dd) Räumlich-gegenständliche bzw. finanzielle Einschränkung	111
ee) Zwischenergebnis	113
ff) Restriktive Auslegung und Transparenzkontrolle	114
e) Zentral: „Dach und Fach“-Klauseln	116
aa) Überraschende Klausel i. S. des § 305c Abs. 1 BGB?	116
bb) Inhaltskontrolle gem. § 307 Abs. 1, 2 BGB	117
(1) Deutung im Sinne einer grundsätzlichen Unzulässigkeit ...	119
(2) Alternative Deutung im Sinne einer eingeschränkten Übertragungsmöglichkeit	120
(3) Jedenfalls: Keine grenzenlose formularvertragliche Verlagerung	120
(4) Schlussfolgerungen	121
f) Kompensation infolge Mietpreisreduktion?	121
aa) Geltungsgrund: Wahlfreiheit als Individualvereinbarung?	122
bb) Ausschluss der Kontrollfähigkeit?	124
(1) Prinzipiell: Entgeltcharakter	125
(2) Dennoch: Kontrollfähigkeit	126
g) Fazit – Konturierung des Leitbildes durch die Rechtsprechung	128
4. Das Schweigen des Gesetzgebers	129
5. Der Kontext zum Triple-Net-Vertragsmodell	130
a) Derzeit keine Umsetzbarkeit des Triple-Net-Regelungsgedankens im Rahmen eines formularvertraglichen Geschäftsraummietvertrags	130
b) Bestätigung des übergeordneten Schlusses: Gegensätzlichkeit der Konzepte im Allgemeinen	132
c) Möglichkeiten der Schlussfolgerung	133
II. Der Pachtvertrag – abweichendes Leitbild, andere Gestaltungsfreiheiten? ..	134
1. Abgrenzung: Miete und Pacht	135
2. Die Erhaltung des Inventars	136
a) Der Inventarbegriff	136
b) Pflichten-, Kosten- und Risikoverteilungen gem. § 582 BGB	136
c) § 582a BGB als gesetzlich verankerte Modifizierungsmöglichkeit ..	138
3. Annäherung an den Triple-Net-Vertragsgedanken? – Die Erhaltungslast im Übrigen	139

4. Fazit	140
5. Weiterreichende gesetzliche Pächterverpflichtung beim Landpachtvertrag, §§ 585, 586 BGB	141
III. Die Leihe	142
1. Erhaltungspflicht des Entleihers vs. reiner Kostentragung	143
2. Unterschiedliche Ausdifferenzierung des Verantwortungsgefüges	145
IV. Zusammenschau und Wertung	146
1. Zusammenschau der gesetzlichen Konzeption der Pflichten-, Kosten- und Risikoverteilung – Wechselspiel der Verantwortungsbereiche	146
2. Eigene Vertragstypen trotz geringer inhaltlicher Unterschiede	146
3. Kein schuldrechtliches Regelungsmodell mit Zuweisung der Hauptverantwortung an den Nutzer	147
4. Konsequenzen für das Triple-Net-Vertragsmodell	148
§ 6 Der Nießbrauch an Sachen	149
I. Gesetzliches Regelmodell	150
1. Versicherungen und Lastentragung	150
2. Die Erhaltung	151
II. Keine sachenrechtliche Verwirklichung des Triple-Net-Regelungsgedankens	153
§ 7 Der Leasingvertrag als moderner Vertragstyp	153
I. Grundlegung	153
II. Das Finanzierungsleasing	155
1. Regelungsgedanken und Ziele	155
2. Bandbreite der dogmatischen Verortung	156
a) Mietvertragliche Wurzeln – Parallele zum Operatingleasing	156
b) Würdigung der kauf-, geschäftsbesorgungs- und darlehensrechtlichen Elemente	157
c) Moderate Modifikation: Atypischer Mietvertrag	158
d) Herausragende Bedeutung der Spezifika des Finanzierungsleasings	159
e) Gesetzeslage: Lediglich Normierung einer spezifischen Konstellation	160
3. Spiegelbild der Grundproblematik des Umgangs mit neuen Vertragskonzeptionen	162
4. Konkretisierender Vergleich mit den bisher betrachteten Normstrukturtypen	165
a) Vertragsmodell mit stärkerer Verantwortung des nutzenden Vertragspartners – auch bei Orientierung an den Vorgaben der Rechtsprechung	165
b) Begrenzte inhaltliche Wertschöpfung des klassischen Finanzierungsleasings für den Triple-Net-Vertragsgedanken als solchen	169

III. Zwei-Personen-Leasingverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung von Sale-and-lease-back-Transaktionen	171
IV. Weitere Möglichkeiten der Schlussfolgerung	174
§ 8 Seitenblick in die Schweiz	174
I. Bestandsaufnahme des gesetzlichen Regelungsmodells	175
II. Die Übertragung der Erhaltungslast	176
1. Gesetzlicher Ausgangspunkt – beschränkte Regelungsmöglichkeiten ..	176
2. Der Kompensationsgedanke	177
3. Praktische Gestaltung der erforderlichen vertraglichen Ausgewogenheit	178
a) Finanzielles Entgegenkommen: Mietzinsreduktion/Einmalzahlung ..	178
b) Mietvertragsdauer als „geldwerter Vorteil“?	178
c) Grundproblem: Praktikabilität	179
III. Die sonstigen Positionen des Triple-Net-Vertrags	180
IV. Weitere Ansatzpunkte praktischer Behelfskonstruktionen	181
1. Pachtrecht	181
2. Rohbaumiete	182
V. Fazit	183

Kapitel 3

Typologische Zuordnung und Regelungsgrenzen	186
§ 9 In sich geschlossenes Vertragskonzept versus traditionelle Leitbilder – Zusammenschau bisheriger Betrachtungen	186
§ 10 Die typologische Qualifikation	189
I. Die Schranken der Vertragsfreiheit	189
II. Vom Regelungswunsch zur Bedeutung der typologischen Verortung	191
III. Abwägung der Qualifikationsmöglichkeiten	193
1. Zu weitreichend: Der Triple-Net-Vertrag als Vertrag sui generis	194
a) Umfassendste Würdigung eines in sich geschlossenen Vertragskonzeptes	194
b) Keine Umgehung gesetzlicher Wertungen – besondere Qualität der Nähebeziehung	195
2. Die normaltypische Mietvertragsqualifikation als Ausdruck der Achtung der Leitgedanken des Gesetzgebers	198
3. Die atypische Qualifikation als Anerkennung eines in sich geschlossenen Regelungskonzeptes mit miet- bzw. pachtrechtlichen Bezugspunkten	200
IV. Aspekte der Vertragsgestaltung – Charakteristika des Triple-Net-Vertrags ..	202

Inhaltsverzeichnis	15
--------------------	----

Kapitel 4

Resümee	208
----------------	-----

§ 11 Zusammenschau	208
---------------------------------	-----

Ausblick	212
-----------------------	-----

Literaturverzeichnis	213
-----------------------------------	-----

Sachwortverzeichnis	228
----------------------------------	-----