

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Mangelbegriff	13
1.1 Pflichten des Vermieters	13
1.2 Sachmangel	14
1.2.1 Vertragsgemäßer Zustand	15
1.2.2 Fallgruppen für Sachmängel	21
1.2.3 Nachrüstpflicht des Vermieters	24
1.3 Rechtsmangel	26
1.4 Zugesicherte Eigenschaft	27
1.4.1 Energieausweis	28
1.4.2 Wohnflächenangaben	29
1.5 Erhaltungsanspruch	36
1.6 Checklisten zu den Pflichten des Vermieters	37
2 Mietminderung	39
2.1 Höhe der Mietminderung	39
2.2 Bemessungsgrundlage der Minderung	40
2.3 Berücksichtigung der Minderung bei der Betriebskostenabrechnung ..	41
3 Ausschluss der Minderung	47
3.1 Unerheblichkeit des Mangels	47
3.2 Kenntnis des Mieters	49
3.2.1 Kenntnis bei Vertragsabschluss	50
3.2.2 Kenntnis bei Annahme des Mietobjekts	53
3.2.3 Kenntnis während der Mietzeit	55
3.3 Schadensverursachung durch den Mieter	59
3.4 Der Mieter vereitelt Erhaltungsmaßnahmen	63
3.5 Ausschluss der Minderung bei energetischer Modernisierung	66
3.5.1 Minderungsrecht dem Grunde nach gegeben	66
3.5.2 Energetische Modernisierung	67
3.5.3 Nachhaltigkeit der Maßnahme	69
3.5.4 Dreimonatsfrist	70
3.6 Vertraglicher Minderungsausschluss	72
3.6.1 Individualklausel/Formularklausel	72
3.6.2 Wohnraummietvertrag	73
3.6.3 Gewerbemietvertrag	74

3.6.4	Garantiehftung	75
3.7	Modernisierungsvereinbarung	76
3.8	Checkliste zur Mietminderung	77
4	Rechte des Vermieters	79
4.1	Besichtigungs-/Betretungsrecht	79
4.2	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen	81
4.2.1	Bestimmungsrecht des Vermieters	81
4.2.2	Unberechtigte Selbstvornahme des Mieters	84
4.2.3	Berechtigte Selbstvornahme des Mieters	84
4.3	Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen	86
4.4	Abmahnung	87
4.4.1	Form/Frist	87
4.4.2	Inhalt	87
4.4.3	Einzelfälle	88
4.5	Kündigung	91
4.5.1	Ordentliche Kündigung des Vermieters	92
4.5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	95
4.6	Schadensersatzanspruch des Vermieters	98
5	Besonderheiten bei Lärm	103
5.1	Ursachen von Störungen durch Lärm	103
5.2	Ruhezeiten/Zimmerlautstärke	104
5.3	Bewertung von Lärm	106
5.4	Einzelfälle	106
5.4.1	Wohngeräusche	106
5.4.2	Baulärm	107
5.4.3	Kinderlärm	108
5.4.4	Tierlärm	109
5.5	Vorgehensweise bei Lärmbelästigungen	110
5.5.1	Störung durch Mieter	110
5.5.2	Störung durch Dritte	110
5.5.3	Rechtmäßiger Lärm	111
5.6	Beweislast	112
6	Besonderheiten bei Feuchte und Schimmel	115
6.1	Ursachen von Schimmel- und Feuchteschäden	115
6.1.1	Anhaltspunkte für ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters	116
6.1.2	Anhaltspunkte für bauseitige Ursachen	117

6.1.3	Energetische Modernisierung	117
6.1.4	Richtiges Lüften	119
6.1.5	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	120
6.2	Beweislage	121
7	Umweltgifte	123
7.1	Elektrosmog	124
7.2	Legionellen	124
7.2.1	Anwendungsbereich der Trinkwasserverordnung	124
7.2.2	Was ist Trinkwasser?	125
7.2.3	Anforderungen an das Trinkwasser	125
7.2.4	Gewährleistungsrechte des Mieters	126
7.3	Sonstige Gifte	128
8	Vorgehensweise des Vermieters	129
8.1	Klagearten	129
8.1.1	Zahlungsklage	129
8.1.2	Räumungsklage	129
8.1.3	Duldungsklage	130
8.1.4	Unterlassungsklage	130
8.1.5	Selbstständiges Beweisverfahren	130
8.1.6	Vorläufiger Rechtsschutz	130
8.2	Beweislast	131
9	Pflichten des Mieters	133
9.1	Anzeigepflicht	133
9.2	Duldungspflicht	134
9.3	Ankündigung der Minderung	135
9.4	Fristsetzung	135
10	Mietminderungstabelle	137
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	213
	Stichwortverzeichnis	215