

INHALT

01

WOHNUNGSMÄNGEL: MIETMINDERUNG UND ANDERE GEWÄHRLEISTUNGSRECHTE

- 12 **Gesetzliche Regelungen: Überblick**
- 15 **Was sind Wohnungsmängel?**
- 16 Ist- und Soll-Beschaffenheit
- 22 Rechtsmängel
- 23 Zugesicherte Eigenschaften
- 24 **Gewährleistungsrechte: Mieteransprüche bei Wohnungsmängeln**
- 25 Erfüllungsanspruch
- 26 Mietminderung
- 27 Zurückbehaltungsrecht
- 28 Schadenersatz
- 30 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen
- 32 Kündigungsrecht

02

MIETMINDERUNG

- 35 **Wesen der Mietminderung**
- 36 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert
- 36 Wohnwertbeeinträchtigung
- 38 Grund und Ursache spielen keine Rolle
- 39 Instandsetzung und Modernisierung
- 41 **Mängelanzeige**
- 42 Form und Frist
- 43 Notfälle
- 44 Mängelanzeige entbehrlich
- 45 **Ausschluss der Mietminderung**
- 45 Unerhebliche Beeinträchtigung
- 48 Kenntnis des Mangels bei Vertragsabschluss

53	Vorbehaltlose Annahme
54	Vorbehaltlose Zahlung der Miete
55	Verspätete Mängelanzeige
56	Mieter hat Mängel zu vertreten
56	Ablehnen der Mängelbeseitigung/Annahmeverzug
57	Vertragliche Vereinbarungen
58	Keine Mietminderung bei energetischen Modernisierungen? – Mietrechtsänderungsgesetz geplant
60	Kleinreparaturen
63	Berechnung der Mietminderung
68	Ausführung der Mietminderung
69	Folgen einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung
72	Beweislast
75	Urkundsverfahren
76	Mängel, Minderungsquoten, Urteile
77	Haus, Wohnung, Wohnumfeld
83	Wohnfläche, Wohnungsgröße
87	Dach, Zwischendecke
89	Fenster, Türen
90	Teppich, Fußböden
92	Balkon, Terrasse
94	Bad und Toilette
96	Küche
98	Speicher, Keller, Trockenraum, Garage, Stellplatz
99	Garten
100	Elektrische Anlagen, Elektroversorgung
102	Heizung
108	Warmwasser
110	Energetischer Zustand, Wärmedämmung, Wärmeschutz
112	Ungeziefer
114	Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilz, Fogging
135	Geruchsbelästigungen
138	Trittschall, Schallschutz
140	Lärmbelästigungen
151	Baumaßnahmen im Haus
153	Baumaßnahmen in der Nachbarschaft

157 **Erfüllungs- oder Herstellungsanspruch**

160 **Zurückbehaltungsrecht**

162 **Schadenersatz**

163 Der anfängliche Mangel

164 Der nachträgliche Mangel

166 Verzug

167 Vorsicht bei Eigentümerwechsel

167 Mitverschulden

168 **Selbstbeseitigungsrecht**

171 **Kündigungsrecht**

171 Gesundheitsgefährdung

172 Nichtgewährung des Gebrauchs

173 Frist zur Abhilfe

183 **BGH-Urteile**

189 **Checkliste Mietminderung**

190 **Lärmprotokoll**

190 **Protokoll Heizungsmängel/Zimmertemperaturen**

191 **Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund**

191 Persönliche Beratung

194 Telefon-Hotline

194 Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung

194 www.mieterbund.de – Informationen, Tipps und viele nützliche Hinweise

194 **Wer bei Mängeln sonst noch weiterhilft**

197 **Adressen der Verbraucherzentralen**

200 **Stichwortverzeichnis**

203 Impressum