

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

03**SONSTIGE MIETERRECHTE BEI WOHNUNGSMÄNGELN**

- 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

04**20 GRUNDREGELN FÜR MIETER IM ÜBERBLICK**

176

05**ANHANG**

- 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