

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	23
Einführende Erläuterungen	31
I. Übersicht über die verschiedenen Ansprüche	31
1. Erfüllungsanspruch	31
2. Schadensersatzanspruch	32
3. Kündigungsrecht	32
4. Selbstbeseitigungsrecht	32
5. Vorschussanspruch	33
II. Die Minderung der Miete	33
A	39
Abfluss	39
Abhilfefrist	39
Abkürzungsweg	41
Abmahnung	41
Abriss	41
Abweichende Vereinbarung	41
Allgemeine Geschäftsbedingungen	43
Altbau	46
Ameisen	46
Anfänglicher Mangel	46
Anfechtung	46
1. Das Vorliegen eines Anfechtungsgrundes:	47
2. Anfechtungserklärung	47

3. Anfechtungsfrist	48
Annahmeverzug	48
Antenne	49
Anzeigeklausel	49
Arrest	50
Asbest	50
Aufrechnung	50
Aufwendungsersatz	51
Aufzug	51
Ausschlussstatbestand	51
1. Vertragliche Vereinbarungen über die Minderung	52
2. Unerhebliche Mängel	53
3. Kenntnis vom Mangel bei Vertragsschluss	54
4. Grob fahrlässige Unkenntnis	54
5. Vorbehaltlose Annahme der Mietsache	55
6. Vorbehaltlose Mietzahlung	55
7. Verletzung der Anzeigepflicht	56
8. Mangel vom Mieter zu vertreten	57
9. Annahmeverzug bezüglich Mangelbeseitigung	57
10. Sonstiges	58
Aussicht	58
B	59
Badewanne	59
Badezimmer	60
Bahn	60
Balkon	61
Bauarbeiten	61
Baulärm	62
Baumangel	63
Bäume	63
Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit	64
Belästigung	64
Besucher	64
Betriebskosten	64
Beweislast	65
Blei	66
Bordell	66
Briefkasten	66
Bruttomiete	66

C	67
Chemikalien	67
D	69
DIN-Normen	69
Diskotheek	70
Dusche	70
DVB-T	71
E	73
Eigenschaft	73
Eigentumswohnung	73
Einbruch	73
Einstellplatz	73
Einstweilige Verfügung	74
Einstweiliger Rechtschutz	74
Elektroinstallationen	76
Elektrosmog	77
Energetische Modernisierung	78
Energieverbrauch	79
Entzug des Gebrauchs	80
Erfüllungsanspruch	80
Erfüllungsgehilfe	81
F	83
Fahrradkeller	83
Fahrstuhl	83
Faktische Unmöglichkeit	83
Fälligkeit	83
Fassade	85
Fehler	85
Feier	85
Fenster	86
Fernsehen	87
Feste	88
Feststellungsklage	88
Feuchtigkeit	88
Fläche	90
Fliesen	90
Fluglärm	91

Föderalismusreform	91
Fogging	92
Form	93
Formaldehyd	93
Frist	93
 G	95
Garage	95
Garten	95
Gaststätte	96
Gebot der Wirtschaftlichkeit	97
Gebrauchsbeeinträchtigung	97
Gegensprechanlage	98
Genossenschaftswohnungen	98
Gerichtszuständigkeit	99
Geruch	99
Gerüst	101
Geschäftsführung ohne Auftrag	101
Gesundheitsgefährdender Zustand	102
Gewerberaummiete	103
Glascontainer	104
Graffiti	104
Grenzwert	105
Grob fahrlässige Unkenntnis	105
Grobe Fahrlässigkeit	105
Größe	106
Grundmiete	106
 H	107
Haftungsausschluss	107
Haustür	107
Heizung	108
Hochwasser	110
Holzschutzmittel	111
Hund	111
 I	113
Immaterieller Schaden	113
Individualvereinbarung	113
Inklusivmiete	114

Instandhaltung	114
Instandsetzung	114
Irrtum	114
Istbeschaffenheit	114
J	117
Jazzlokal	117
K	119
Käfer	119
Kakerlaken	119
Karneval	119
Katzen	119
Keller	119
Kenntnis	120
Kinderlärm	120
Klageantrag	121
Klingel	121
Kostenmiete	122
Küche	122
Kündigung	122
L	125
Laminat	125
Lärm	126
Licht	133
Lindan	133
M	135
Mahnung	135
Mangan	135
Mangel	135
1. Sollbeschaffenheit	136
2. Istbeschaffenheit	143
Mangelanzeige	145
Mäuse	145
Materieller Schaden	145
Mieter	145
Mieterbenachteiligung	146
Mieterkündigung	146

Mietstruktur	147
Mietrechtsreform	149
Mietvertrag	149
Mietzahlung	150
Minderung	150
Minderungsquote	151
1. Schätzung	153
2. Minderungstabellen	153
3. Nutzwertanalyse	153
4. Vereinfachte Nutzwertanalyse	154
Mindeststandard	154
Mitverschulden	155
Mitwirkungspflicht	156
Mobilfunkantenne	156
Modernisierung	156
Motten	157
Müll	157
Musik	158
 N	159
Nachbarn	159
Nachteilige Vereinbarung	160
Nachtruhe	161
Nachtspeicherofen	161
Nebenkosten	162
Nettomiete	162
Neubau	162
Neue Bundesländer	162
Nichtgewährung des Gebrauchs	162
Nichtraucher	163
Niederschlag	163
Nitrat	164
Nutzungsbedingtes Fehlverhalten	164
Nutzungsbeschränkung	164
Nutzungsschädigung	165
 O	167
Obhutspflicht	167
Obliegenheit	167
Opfergrenze	167
Optischer Mangel	167

P	169
PAK	169
Parkett	169
Parkplatz	169
PCB	170
PCP	170
PER	170
Positive Kenntnis	170
Preisfreier Wohnungsbau	170
Preisgebundener Wohnungsbau	171
Prostitution	172
 Q	175
Qualifizierte Abmahnung	175
 R	177
Ratten	177
Raucher	177
Rechtsmangel	177
Restaurant	177
Risikosphäre	178
Risse	178
Rollladen	178
Rost	179
 S	181
Sachmangel	181
Sado-Maso-Café	181
Sanitäranlagen	181
Schaben	181
Schadensersatz	182
Schallschutz	183
Schimmel	183
Schloss	184
Schmerzensgeld	185
Schriftform	185
Schwarzfärbung	185
Selbstständiges Beweisverfahren	185
Selbstbeseitigungsrecht	187
Silberfischchen	187

Sittenwidrigkeit	187
Sollbeschaffenheit	188
Spielplatz	195
Spinnen	195
Steckdose	195
Stellplatz	195
Stoßlüftung	195
Straßenlärm	195
Subjektive Unmöglichkeit	196
 T	197
Tapete	197
Tauben	197
Teilinklusivmiete	198
Temperatur	198
Terrasse	198
Tiefgarage	199
Toilette	199
Treppe	200
Treppenhaus	200
Trinkwasser	201
Trittschall	201
Tür	201
Türöffner	201
 U	203
Umfeldmangel	203
Umweltmangel	203
Umweltgifte	203
Unerheblichkeit	205
Unerlaubte Handlung	207
Ungeziefer	207
Unkenntnis	209
Unmittelbarkeit der Beeinträchtigung	209
Unmöglichkeit	209
1. Anfängliche Unmöglichkeit	210
2. Nachträgliche Unmöglichkeit	211
Unwesentliche Beeinträchtigung	212
Urkundsklage	212
Überlassung der Mietsache	213

V	215
VDE-Norm	215
Verjährung	215
Verkehr	218
Verlust des Minderungsrechts	218
Vermieter	218
Vermieterkündigung	219
Vermögensschaden	219
Verrichtungsgehilfe	219
Verschmutzung	220
Verschulden	220
Verschulden des Mieters	221
Verschulden des Vermieters	221
Vertrag	221
Vertragsgemäßer Gebrauch	221
Vertretenmüssen	222
Verwendungen	222
Verwirkung	222
Verzug	223
Vorauszahlungsklausel	223
Vorbehalt	224
Vorbehaltlose Annahme	224
Vorbehaltlose Zahlung	225
Vorhersehbarkeit	226
Vorschussanspruch	226
 W	227
Wanze	227
Wärmedämmung	227
Waschmaschine	228
Wasser	228
Wasserschaden	229
Wegfall der Geschäftsgrundlage	229
Wiederherstellungsanspruch	230
Wirtschaftliche Unmöglichkeit	230
Wohnfläche	230
Wohngifte	232
Wohnraummiete	232
Wohnungseigentum	235
Wohnungstür	236

Z	237
Zahlungsklage	237
Zahlungsverzug	237
Zigaretten	237
Zug um Zug	238
Zugesicherte Eigenschaft	239
Zugluft	239
Zurückbehaltungsrecht	240
Zuständigkeit	241
Anhang A – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	243
Buch 2. Recht der Schuldverhältnisse	243
Abschnitt 8. Einzelne Schuldverhältnisse	243
Anhang B – Mustertexte	251
I. Mängelanzeige	251
1. Anzeige des Mieters	251
2. Erwiderung des Vermieters	252
II. Vorprozessuale Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen	253
1. Ankündigung der Minderung	253
2. Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts	254
3. Geltendmachung der Mietminderung und Ausübung des Zurückbehaltungsrechts	255
4. Geltendmachung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung	256
III. Zahlungsklagen des Vermieters	257
1. Bei Bestreiten des Mangels	257
2. Urkundsklage	259
3. Bei Verursachung des Mangels durch den Mieter	260
4. Bei Vorliegen eines Ausschlussstatbestandes	263

Anhang C – Leitsätze des Bundesgerichtshofes zum Gewährleistungsrecht in der Wohn- und Gewerberäummierte	265
I. Rechtsprechung zu § 536 BGB	265
Umfang der Minderung und des Zurückbehaltungsrechts	265
Mangel bei Wohnflächenabweichung; Anwendbarkeit von Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche	265
Mangel bei Wohnflächenabweichung; Höhe der Minderung	266
Mangel bei Wohnflächenabweichung	266
Gewährleistungsrechte bei gewerblicher Zwischenvermietung; unerheblicher Mangel	266
Beweislast nach Gefahrenkreisen	267
Minderung von der Bruttomiete	267
Flächenabweichungen bei der Gewerberäummierte	268
Minderung von Bruttomiete; Höhe der Mietsicherheit bei Minderung	268
Vollvermietung als zugesicherte Eigenschaft, Wegfall der Geschäftsgrundlage	269
Exakte Angabe der Wohnungsgröße nicht nur bloße Objektbeschreibung	269
„Normative“ Flächenabweichung	270
Mangel durch Mobilfunkanlage	270
Anfänglicher Mangel; Anzeigepflicht	270
Rechtsmangel durch Vermietung an Unter-Untermieter	271
Rechtsmangel eines Untermietverhältnisses	271
Flächenermittlung im preisfreien Wohnungsbau; Hobbykeller	272
Minderungsausschlussvereinbarung in der Gewerberäummierte	272
Minderungsausschlussvereinbarung in der Gewerberäummierte	273
Entziehung des Gebrauchs als Mangel	273
Hartz-IV-Publikumsverkehr als Mangel	273
Wohnflächenberechnung unter anteiliger Einbeziehung von Dachterrassenflächen	274
Trittschallschutz im ausgebauten Altbau	274
Begriff des Freisitzes und Flächenberechnung bei altbaubedingter niedriger Raumhöhe	275

Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung	275
Wohnflächenberechnung trotz baurechtswidriger Nutzung von Räumen	276
Der Begriff der „Mietraumfläche“	276
Flächenermittlung bei Einfamilienhaus mit Garten	276
Keine Wohnflächenvereinbarung bei ausdrücklichem Hinweis auf fehlende Verbindlichkeit der im Mietvertrag angegebenen Wohnungsgröße	277
Minderung bei periodisch auftretendem Mangel	277
Keine Minderung bei Unterbrechung der Stromversorgung durch Versorger	277
Flächenabweichung bei möblierter Wohnung	278
Verjährung des Rückforderungsanspruchs bei Flächenabweichung	278
Substantiierung der Mängelbeschreibung	278
Gebrauchsbeeinträchtigung wegen Vermietung an Touristen	279
Beschaffenheitsvereinbarung bezüglich Baulärms in Großstadt	279
Minderung bei Flächenabweichung von Nebenflächen	279
Zum Mängelbegriff	280
Verstoß gegen Konkurrenzschutzklausel als Mangel	280
Minderung wegen erhöhten Verkehrslärms	281
 II. Rechtsprechung zu § 536a BGB	281
Beweislast bei Schäden durch Fogging	281
Schadensersatz wegen Mangel am Stromzähler	282
Beweislast für Schaden	282
Beweislast bei Schäden durch Fogging	282
Aufwendungsersatz zur Mängelbeseitigung	283
Vorschussanspruch für zwecklose Maßnahmen; Unmöglichkeit wegen Überschreiten der Opfergrenze	283
Schutzbereich der Garantiehaftung	283
Schadensersatz wegen Inkrafttretens des Nichtraucherschutzgesetzes	284
Substantiierungslast für Schadenseintritt und -verursachung	285
Mietminderung; Gesundheitsgefährdung; Haftungsausschluss	285

III. Rechtsprechung zu § 536b BGB	285
Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels	285
Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels	286
Verwirkung von Mietforderungen	287
Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels	287
Minderungsausschluss bei Zahlung in Kenntnis eines Mangels	287
Vorbehaltlose Hinnahme einer Mietminderung	288
Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels	288
Mangelbeseitigungsanspruch und Ausschlusstatbestand	288
Verstoß gegen rechtliches Gehör	289
IV. Rechtsprechung zu § 536c BGB	289
Darlegungslast für fehlende Mängelanzeige	289
V. Rechtsprechung zu § 543 BGB	290
Zu den Voraussetzungen einer Gewährleistungskündigung	290
Rechtsmangel bei fehlender behördlicher Genehmigung	290
Teilurteil bei Gewährleistungskündigung	291
Fristlose Kündigung bei Flächenabweichung	291
Fristlose Kündigung wegen pflichtwidriger Verwendung eines Vorschusses zur Mangelbeseitigung	291
Zum Verschulden bei der Zahlungsverzugskündigung ..	291
Verschulden bei Irrtum über Minderungsberechtigung ..	292
VI. Rechtsprechung zu § 569 BGB	292
Fristlose Kündigung des Zwischenmieters bei Gesundheitsgefährdung	292
Kündigung wegen gesundheitsgefährdendem Zustand ..	293
VII. Rechtsprechung zu § 573 BGB	293
Zurechnung schuldhaft fehlerhafter Beratung durch Mieterverein	293
Stichwortverzeichnis	295