

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	11
1 Mangelbegriff	13
1.1 Hauptpflichten der Mietparteien (§ 535 BGB)	13
1.1.1 Pflichten des Vermieters	13
1.1.2 Pflichten des Mieters	14
1.1.3 Folge bei Pflichtverstoß	14
1.2 Sachmangel	15
1.2.1 Vertragsgemäßer Zustand	16
1.2.2 Konkludente Beschaffenheitsvereinbarung	19
1.2.3 Vertragsgemäßer Zustand in sonstigen Fällen	20
1.2.4 Fallgruppen für Sachmängel	22
1.2.5 Nachrüstpflicht des Vermieters	25
1.2.6 Erhaltungsanspruch	29
1.3 Rechtsmangel	30
1.4 Zugesicherte Eigenschaft	30
1.4.1 Energieausweis	31
1.4.2 Wohnflächenangaben	34
2 Mietminderung	43
2.1 Höhe der Mietminderung	43
2.2 Bemessungsgrundlage der Minderung	44
2.3 Berücksichtigung der Minderung bei der Betriebskostenabrechnung	46
3 Ausschluss der Minderung	51
3.1 Unerheblichkeit des Mangels	51
3.2 Kenntnis des Mieters	54
3.2.1 Kenntnis bei Vertragsabschluss	55
3.2.2 Kenntnis bei Annahme des Mietobjekts	58
3.2.3 Kenntnis während der Mietzeit	60
3.3 Schadensverursachung durch den Mieter	65
3.3.1 Vertragsgemäßer Gebrauch	67
3.3.2 Zustand der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses	70
3.4 Der Mieter vereitelt Erhaltungsmaßnahmen	71

Inhaltsverzeichnis

3.5	Ausschluss der Minderung bei energetischer Modernisierung	74
3.5.1	Energetische Modernisierung	76
3.5.2	Gemischte Maßnahmen	78
3.5.3	Dreimonatsfrist	80
3.6	Vertraglicher Minderungsausschluss	83
3.6.1	Individualklausel/Formularklausel	83
3.6.2	Gewerbenietvertrag	84
3.6.3	Wohnraummietvertrag	85
3.6.4	Garantiehaftung	87
3.7	Modernisierungsvereinbarung	88
4	Rechte des Vermieters	91
4.1	Besichtigungs-/Betretungsrecht	91
4.2	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen	94
4.2.1	Bestimmungsrecht des Vermieters	94
4.2.2	Unberechtigte Selbstvornahme des Mieters	97
4.2.3	Berechtigte Selbstvornahme des Mieters	98
4.3	Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen	100
4.4	Abmahnung	101
4.4.1	Form/Frist	101
4.4.2	Inhalt	101
4.4.3	Einzelfälle	102
4.5	Kündigung	109
4.5.1	Ordentliche Kündigung des Vermieters	109
4.5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	113
4.6	Schadensersatzanspruch des Vermieters	117
5	Besonderheiten bei Lärm	121
5.1	Ursachen von Störungen durch Lärm	121
5.2	Ruhezeiten/Zimmerlautstärke	122
5.3	Bewertung von Lärm	124
5.4	Einzelfälle	125
5.4.1	Wohngeräusche	125
5.4.2	Baulärm	126
5.4.3	Kinderlärm	127
5.4.4	Tierlärm	128
5.5	Vorgehensweise bei Lärmbelästigungen	129
5.5.1	Störung durch Mieter	129
5.5.2	Störung durch Dritte	129
5.5.3	Rechtmäßiger Lärm	129
5.6	Beweislast	130

6	Besonderheiten bei Feuchte und Schimmel	133
6.1	Ursachen von Schimmel- und Feuchteschäden	134
6.1.1	Anhaltspunkte für ein falsches Heiz- und Lüftverhalten des Mieters	135
6.1.2	Anhaltspunkte für bauseitige Ursachen	136
6.1.3	Energetische Modernisierung	137
6.1.4	Richtiges Lüften	138
6.1.5	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	139
6.2	Beweislage	140
6.3	Fogging	142
7	Umweltgifte	145
7.1	Elektrosmog	146
7.2	Legionellen	146
7.2.1	Anwendungsbereich der Trinkwasserverordnung	146
7.2.2	Was ist Trinkwasser?	147
7.2.3	Anforderungen an das Trinkwasser	148
7.2.4	Gewährleistungsrechte des Mieters	149
7.3	Sonstige Gifte	150
8	Vorgehensweise des Vermieters	151
8.1	Klagearten	151
8.1.1	Zahlungsklage	151
8.1.2	Räumungsklage	151
8.1.3	Duldungsklage	152
8.1.4	Unterlassungsklage	152
8.1.5	Selbstständiges Beweisverfahren	152
8.1.6	Vorläufiger Rechtsschutz	152
8.2	Beweislast	153
9	Pflichten und Rechte des Mieters	155
9.1	Pflichten des Mieters	155
9.1.1	Anzeigepflicht	155
9.1.2	Duldungspflicht	156
9.1.3	Ankündigung der Minderung	157
9.1.4	Fristsetzung	158
9.2	Rechte	158
9.2.1	Minderung	158
9.2.2	Schadensersatz	159
9.2.3	Aufwendungersatzanspruch	160
10	Mietminderungstabelle	163

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	233
Literaturverzeichnis	235
Stichwortverzeichnis	239