

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 FAQ: Die häufigsten Fragen zum Thema Mietminderung	15
2 Mangelbegriff	17
2.1 Pflichten des Vermieters	17
2.2 Sachmangel	18
2.2.1 Vertragsgemäßer Zustand	19
2.2.2 Fallgruppen für Sachmängel	24
2.2.3 Nachrüstpflicht des Vermieters	27
2.3 Rechtsmangel	29
2.4 Zugesicherte Eigenschaft	30
2.4.1 Energieausweis	31
2.4.2 Wohnflächenangaben	32
2.5 Erhaltungspflicht	38
2.6 Checklisten zu den Pflichten des Vermieters	39
3 Ausschluss der Mietminderung	41
3.1 Unerheblichkeit des Mangels	41
3.2 Kenntnis des Mieters	43
3.2.1 Kenntnis bei Vertragsabschluss	43
3.2.2 Kenntnis bei Annahme des Mietobjekts	47
3.2.3 Kenntnis während der Mietzeit	48
3.3 Schadensverursachung durch den Mieter	53
3.4 Der Mieter vereitelt Erhaltungsmaßnahmen	57
3.5 Ausschluss der Minderung bei energetischer Modernisierung	60
3.5.1 Minderungsrecht dem Grunde nach gegeben	60
3.5.2 Energetische Modernisierung	61
3.5.3 Nachhaltigkeit der Maßnahme	63
3.5.4 Dreimonatsfrist	63
3.6 Vertraglicher Minderungsausschluss	65
3.6.1 Individualklausel/Formularklausel	66
3.6.2 Gewerbemietvertrag	67
3.6.3 Garantiehaftung	68
3.7 Modernisierungsvereinbarung	69
3.8 Checkliste zur Mietminderung	70

4	Durchführung der Mietminderung	73
4.1	Höhe der Mietminderung	73
4.2	Bemessungsgrundlage der Minderung	74
4.3	Berücksichtigung der Minderung bei der Betriebskostenabrechnung	75
5	Rechte des Vermieters	81
5.1	Besichtigungs-/Betretungsrecht	81
5.2	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen	83
5.2.1	Bestimmungsrecht des Vermieters	83
5.2.2	Unberechtigte Selbstvornahme des Mieters	86
5.2.3	Berechtigte Selbstvornahme des Mieters	86
5.3	Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen	88
5.4	Abmahnung	89
5.4.1	Form/Frist	89
5.4.2	Inhalt	89
5.4.3	Einzelfälle	90
5.5	Kündigung	93
5.5.1	Ordentliche Kündigung des Vermieters	94
5.5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	97
5.6	Schadensersatzanspruch des Vermieters	101
6	Besonderheiten bei Lärm	105
6.1	Ursachen von Störungen durch Lärm	105
6.2	Ruhezeiten/Zimmerlautstärke	106
6.3	Bewertung von Lärm	107
6.4	Einzelfälle	108
6.4.1	Wohngeräusche	108
6.4.2	Baulärm	109
6.4.3	Kinderlärm	111
6.4.4	Tierlärm	112
6.5	Vorgehensweise bei Lärmbelästigungen	112
6.5.1	Störung durch Mieter	112
6.5.2	Störung durch Dritte	113
6.6	Beweislast	114
7	Besonderheiten bei Feuchte und Schimmel	117
7.1	Ursachen von Schimmel- und Feuchteschäden	117
7.1.1	Anhaltspunkte für ein falsches Heiz- und Lüftverhalten des Mieters	118
7.1.2	Anhaltspunkte für bauseitige Ursachen	118
7.1.3	Energetische Modernisierung	119
7.1.4	Richtiges Lüften	120
7.1.5	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	122
7.2	Beweislage	123

8	Umweltgifte	125
8.1	Elektrosmog	125
8.2	Legionellen	126
8.2.1	Anwendungsbereich der Trinkwasserverordnung	126
8.2.2	Was ist Trinkwasser?	127
8.2.3	Anforderungen an das Trinkwasser	127
8.2.4	Gewährleistungsrechte des Mieters	128
8.3	Sonstige Gifte	129
9	Vorgehensweise des Vermieters	131
9.1	Klagearten	131
9.1.1	Zahlungsklage	131
9.1.2	Räumungsklage	131
9.1.3	Duldungsklage	132
9.1.4	Unterlassungsklage	132
9.1.5	Selbstständiges Beweisverfahren	132
9.1.6	Vorläufiger Rechtsschutz	132
9.2	Beweislast	133
10	Pflichten des Mieters	135
10.1	Anzeigepflicht	135
10.2	Duldungspflicht	136
10.3	Ankündigung der Minderung	137
10.4	Fristsetzung	137
11	Mietminderungstabelle	141
	Abkürzungsverzeichnis	209
	Literaturverzeichnis	211
	Stichwortverzeichnis	213
	Die Autorin	219

