

# Inhalt

Einleitung .....	1
1. Teil: Vorüberlegungen zur Instandhaltung/ Instandsetzung von Immobilien im Rahmen von Mietvertragsverhältnissen .....	2
A. Begriffsbestimmung baulicher Maßnahmen .....	2
B. Vertragsgemäßer Zustand .....	4
C. Veränderungen im Mietverhältnis .....	8
I. Unfreiwillige Veränderungen .....	8
II. Freiwillige Veränderungen beider Vertragsparteien .....	8
III. Beabsichtigte Veränderungen einer Vertragspartei .....	9
IV. Vorliegen eines „Mangels“ an der Mietsache .....	10
2. Teil: Mangelbeseitigung durch den Vermieter (Vermieterinstandsetzung) .....	12
A. Verkehrssicherungspflicht des Immobilieneigentümers .....	12
B. Regelmäßige Überprüfung der Immobilie/Besichtigungsrecht .....	13
I. Häufigkeit der Besichtigung .....	14
II. Zeitpunkt der Besichtigung .....	15
III. Grund der Besichtigung .....	15
IV. Ankündigung der Besichtigung .....	15
V. Dauer der Besichtigung .....	16
VI. Fotografieren der Wohnung .....	16
C. Erhaltungsmaßnahmen (i. S. d. § 555 a Abs. 2 BGB) .....	17
I. Kein berechtigtes Interesse zur Beendigung des Mietvertragsverhältnisses .....	18
II. Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen .....	18
1. Beschreibung der anzukündigenden Maßnahme .....	19
2. Weitere Hinweise des Vermieters .....	20
3. Ausnahme von der Ankündigungspflicht .....	20
4. Ankündigungsfrist .....	21
5. Form der Ankündigung .....	22
6. Terminvorschlagspflicht .....	23

7. Terminmitwirkungspflicht .....	24
8. Terminwahrnehmungspflicht .....	25
III. Umfang der Erhaltungsmaßnahmen.....	26
IV. Kein Härteeinwand des Mieters/Zumutbarkeit der Maßnahme .....	27
V. Opfergrenze des Vermieters bei Instandsetzung .....	28
VI. Duldungspflicht des Mieters .....	28
VII. „Fließender“ Übergang zwischen Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen.....	30
1. „Restaurierende Instandsetzung“ .....	30
2. Verhältnis der Instandhaltung zur Modernisierung .....	30
a) Verhältnis der Instandhaltung zur Modernisierung betreffend die Duldungspflicht des Mieters .....	30
b) Verhältnis der Instandhaltung zur Modernisierung betreffend die Ankündigungspflicht des Vermieters .....	32
c) Pflichten und Rechte des Mieters bei Erhaltungs- maßnahmen des Vermieters.....	32
VIII. Pflicht und Recht des Vermieters zu Erhaltungsmaßnahmen .....	33
IX. Folge bei unterlassener oder nicht ordnungsgemäßer Ankündigung.....	33
1. Fehlende Fälligkeit der Duldungspflicht des Mieters.....	33
2. Schadensersatzpflichten des Vermieters bei fehlerhafter Instandsetzungsankündigung .....	34
X. Schadensersatzpflicht des Mieters/Kündigung durch den Vermieter bei unzulässiger Verweigerung der Duldung.....	37
XI. Keine Verjährung des Anspruchs auf Mangelbeseitigung/ keine Verwirkung des Rechts auf Mangelbeseitigung .....	38
XII. Kostentragung der Erhaltungsmaßnahmen .....	39
1. Wohnraummiete .....	39
2. Geschäftsraummiete .....	41
3. Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	41
4. Berücksichtigung von (ersparten) Instandhaltungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen .....	42
a) Aktuelle (fiktive) Instandsetzungskosten .....	42
b) Zukünftige (fiktive) Instandsetzungskosten .....	44

5. Mangelbeseitigung und Betriebskosten .....	45
XIII. Instandsetzung einer vermieteten Eigentumswohnung .....	46
XIV. Erhaltungsmaßnahmen und Untermiete .....	47
XV. Vermeidung von Mängeln durch Hinweispflichten des Vermieters für richtiges Wohnen .....	48
1. Hinweispflichten des Vermieters im laufenden Mietverhältnis im Zusammenhang mit energetischer Gebäudesanierung .....	51
2. Hinweispflichten des Vermieters zu Beginn des Mietverhältnisses .....	53
3. Zumutbares Wohnverhalten .....	57
a) Heizen und Lüften .....	57
b) Klimapflege .....	59
c) Möblierung der Mietsache .....	59
XVI. Durchführung der Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme .....	60
3. Teil: Pflichten und Rechte des Mieters bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters .....	64
A. Pflicht des Mieters, keine Mängel an der Mietsache zu verursachen .....	64
B. Pflicht des Mieters, Mängel an der Mietsache dem Vermieter anzuzeigen .....	64
C. Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels (Erfüllungsanspruch) .....	65
D. Minderung(srecht) der vereinbarten Miete .....	65
E. Zurückbehaltungsrecht des Mieters an (künftigen) Mietzahlungen .....	69
I. Umfang des Zurückbehaltungsrechts .....	71
II. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts .....	72
III. Dauer des Zurückbehaltungsrechts .....	72
IV. Verlust des Minderungsrechts und des Zurückbehaltungsrechts .....	72
V. Beendigung des Zurückbehaltungsrechts und Kündigung .....	74
F. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters .....	75

I. Inhalt des Anspruchs auf Zahlung eines angemessenen Aufwendungsersatzes.....	75
II. Anspruch auf Vorschussleistung .....	78
III. Zurückbehaltungsrecht .....	78
1. Umfang des Zurückbehaltungsrechts .....	78
2. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts .....	78
3. Dauer des Zurückbehaltungsrechts .....	78
4. Zurückbehaltungsrecht und Schadensersatz .....	78
IV. (Keine) Fristsetzung .....	79
G. Selbstvornahmerecht und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei verweigerter Erhaltungsmaßnahme des Vermieters .....	80
I. Recht auf Selbstvornahme.....	80
II. Anspruch auf Aufwendungsersatz .....	82
1. Inhalt und Höhe des Anspruchs.....	82
2. Anspruch auf Vorschuss .....	83
3. Kein Zurückbehaltungsrecht, aber Aufrechnung .....	84
III. (Keine) Pflicht zur Ersatzvornahme durch den Mieter.....	84
H. Schadensersatzanspruch des Mieters .....	85
I. Pflicht des Mieters zur Ermöglichung der Augenscheinnahme und der Beseitigung des Mangels, insbesondere zur Vereinbarung eines Termins.....	85
J. Reaktionen des Mieters auf die Mitteilung einer Erhaltungsmaßnahme .....	85
I. Kündigungsmöglichkeit des Mieters bei Mitteilung einer Erhaltungsmaßnahme .....	85
II. (Tatsächliche) Reaktionsmöglichkeiten des Mieters .....	86
III. Reaktionspflicht des Mieters.....	86
K. Mitwirkung des Mieters an Erhaltungsmaßnahmen .....	90
I. Mitwirkung des Mieters als mietvertragliche Pflicht .....	90
II. Mitwirkung des Mieters als Obliegenheit.....	91
L. Rückforderung zu viel gezahlter Miete .....	93
M. Mietminderungs- und Zurückbehaltungsrecht während baulicher Maßnahmen.....	93

I.	Mietminderung bei Instandsetzungsmaßnahmen .....	94
II.	(Kein) Zurückbehaltungsrecht bei zu duldenden Baumaßnahmen .....	99
III.	Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen.....	99
N.	Keine weiteren Zurückbehaltungsrechte .....	100
O.	Risiko bei Minderung und Zurückbehaltungsrecht.....	100
P.	Anspruch des Mieters auf bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des (energetischen) Zustandes der Mietsache .....	101
I.	Modernisierung(spflicht) .....	102
II.	Anspruch des Mieters auf Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.....	102
III.	Energetische Modernisierung(spflicht).....	103
IV.	Anspruch des Mieters auf Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen .....	104
4.	Teil: Erhaltungsmaßnahmen des Mieters (Mieterinstandsetzung).....	108
A.	Erhaltungsmaßnahmen an der Mietsache (Eigentum des Vermieters) .....	108
I.	Erhaltungsmaßnahmen kraft Vereinbarung .....	108
II.	Erhaltungsmaßnahmen kraft Gesetz .....	109
B.	Erhaltungsmaßnahmen an eigenen Einrichtungen (Eigentum des Mieters).....	110
C.	Kollidierende Pflichten betreffend Erhaltungsmaßnahmen .....	111
5.	Teil: Mangelbeseitigung und Versicherungen .....	113
A.	Mieter .....	113
B.	Vermieter .....	113
C.	Verwalter.....	114
D.	Keine Versicherungspflicht.....	114
E.	Meldepflicht bei Versicherungsfällen.....	115
	Exkurs 1: Andere Ankündigungen des Vermieters gegenüber dem Mieter im Mietverhältnis .....	115

A. Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen.....	115
B. Ankündigung der Einbringung von Wärmeverbrauchs- erfassungsgeräten .....	116
C. Ankündigung der Umstellung der Eigenwärmeversorgung auf die gewerbliche Wärmelieferung (§ 556 c Absatz 2 BGB, § 11 WärmeLV).....	116
Exkurs 2: Auswirkung der energetischen Gebäudesanierung auf den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache (Flächenabweichungsproblematik) .....	116
6. Teil: Prozessuales .....	129
A. Ansprüche des Vermieters .....	129
I. Zahlungsanspruch.....	129
II. Klageverfahren auf Duldung .....	131
III. Streitverkündung .....	132
IV. Berufung .....	133
V. Selbstständiges Beweisverfahren .....	134
B. Ansprüche des Mieters .....	134
Abkürzungsverzeichnis .....	136
Stichwortverzeichnis .....	137