

Inhalt

Vorwort	1
Teil A: System und Details des Mietrechtsstreits betreffend Vorkommnisse von Schimmelpilz.....	12
I. Technische Gegebenheiten.....	12
II. Rechtliche Ausgangslage.....	17
III. Grundsätzliches betreffend Schimmelpilz im Rechtsstreit	19
1. Rechte der Mieter.....	19
a) Erfüllungs-/Beseitigungsanspruch/Selbstbeseitigungs- recht/Vorschussanspruch.....	22
b) Mietminderung.....	30
c) Zahlung unter Vorbehalt/Zahlung auf ein Anderkonto.....	53
d) Zurückbehaltungsrecht	55
e) Kündigung	59
f) Schadensersatz	63
2. Rechte der Vermieter	69
a) Mietzinsforderung im Urkundenprozess	69
b) Sicherungsanordnung zugunsten des Vermieters.....	72
c) Anspruch auf Unterlassung, Instandsetzung, Schadens- ersatzanspruch und Kündigungsrecht	74
d) Weitere Details	85
aa) Betretens- und Besichtigungsrecht des Vermieters	85
bb) Erheblichkeitsschwelle.....	87
cc) Kein Verlust der Minderung trotz Kenntnis vom Mangel und ungekürzter Zahlung	87
dd) Mitwirkung des Mieters	88
ee) Unberechtigte/zu hohe Minderung.....	89
ff) Setzen einer Beseitigungsfrist durch den Vermieter	89
gg) „Einwand“ der Opfergrenze	90
hh) Bedeutung des Abnahmeprotokolls.....	91
ii) Einsatz eines Hygrometers.....	91
jj) Außergerichtliche Rechtsanwaltskosten.....	91

3. Darlegungs- und Beweislast	91
4. Bedeutung der Mängelanzeige seitens des Mieters	102
5. Problematik der erheblichen Gesundheitsgefährdung	108
6. Rechtliches zum Lüften der Wohnung, zur „Zumutbarkeit“ und zur Heiztemperatur.....	118
a) (Technisches) Regelwerk.....	119
b) Gerichtliche Entscheidungen	121
aa) Lüften.....	121
bb) Heizen	128
cc) Vertragsklauseln zum Heizen und zum Lüften	129
dd) Einrichtungsverhalten des Mieters	130
ee) Keine Obliegenheit des Mieters zum Abwischen von Fensterrahmen	132
ff) Neubaufeuchte	133
gg) Nachträglicher Einbau von Isolierfenstern und Dämmung durch den Vermieter	133
7. Bedeutung des Zeitpunktes der Gebäudeerrichtung („Altbau“)	136
 Teil B: Schimmelpilz und Wohnungseigentum	 142
I. Gemeinschaftseigentum.....	142
II. Sondereigentum	153
III. Haftung des Verwalters.....	169
IV. Weitere Details zum selbständigen Beweisverfahren in WEG-Sachen.....	178
 Teil C: Einsatz und „Arbeit“ des Sachverständigen im Mietrechtsstreit betreffend Schimmelpilz	 181
I. Grundsätzliches zur Klärung des Vorhandenseins und der angemessenen Reaktion auf das Auftreten von Schimmelpilz	181
II. Anforderungsprofil betreffend die Fähigkeiten und Kenntnisse des „Schimmelpilz-Sachverständigen“	186
1. Grundsätze.....	186
2. § 21 GKG – Niederschlagung von Sachverständigenkosten...	189
III. Rollenverteilung: Richter ↔ Sachverständige	195
IV. Beweisfragen im gerichtlichen Beweisbeschluss betreffend Schimmelpilz.....	196

V.	Schriftliche „Handlungsempfehlungen“ betreffend die Klärung und die Behandlung von Schimmelpilzvorkommnissen	202
	1. „Biblisches“	202
	2. Richtlinien/Leitlinien/Leitfäden	203
VI.	Konkrete Betätigung des gerichtlichen Sachverständigen	207
	1. Prüfungsobliegenheiten des Sachverständigen (Kompetenz + Zeit + Befangenheit)	207
	2. Abgrenzung: richterlicher Augenschein ↔ Ortstermin des Sachverständigen	208
	3. Ortstermin des Sachverständigen: Details	209
	4. Mindestinhalt der gutachterlichen Äußerung	246
	5. Prüfungspflichten des Rechtsanwalts	248
	6. „Geborgte Gutachten“: § 411 a ZPO	249
VII.	Einsatz des Sachverständigen im – isolierten – selbständigen Beweisverfahren (Mietrechtsstreit)	256
VIII.	Vergütung des gerichtlichen Sachverständigen: JVEG	266
IX.	Einschaltung von privaten Gutachtern	270
	1. Grundsätze	270
	2. Vertiefend	272
	3. Haftung des privat hinzugezogenen Gutachters	283
	4. Schiedsrichterliche/schiedsgutachterliche Betätigung/ Mediation	287
Teil D: Sonstiges		288
I.	Steuerliche Aspekte	288
II.	Versicherung	291
	1. Grundsätze	291
	2. Vertiefend	294
	a) Das „Versicherer (Schadensregulierer) → Versicherungsnehmer → Sanierer – Dreieck“	294
	aa) Wohngebäudeversicherung	294
	(1) Unzureichende Arbeiten des vom Versicherer empfohlenen Trocknungsunternehmens	294
	(2) Im Rahmen der Sanierung „abhanden gekommene“ Möblierung	296

(3) Wegen unzureichender Reparatur nachfolgend auftretender Schimmelpilz.....	299
(4) Vom Versicherungsnehmer gegen den Versicherer eingeleitetes selbständiges Beweisverfahren zur Klärung der Mangelhaftigkeit der Reparaturarbeiten des vom Versicherungsnehmer insoweit beauftragten Sanierers.....	304
bb) Haftpflichtschaden – Umfang der Deckungssumme..	305
b) Kritische Anmerkungen.....	306
III. Einsatz neuartiger Materialien und technischer (auch Mess-)Geräte.....	307
Teil E: Glossar (technische Grundbegriffe).....	311
Teil F: Gesetzestexte (Auszug).....	321
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	321
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	327
Energieeinsparverordnung (EnEV).....	331
Zivilprozessordnung (ZPO)	334
Gerichtskostengesetz (GKG)	342
Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG)	344
Teil G: Ausgewählte Rechtsprechung im Volltext	345
LG Mannheim, Urteil vom 14.02.2007 – 44 S 62/06	345
BGH, Urteil vom 18.04.2007 – VIII 182/06	349
AG Krefeld, Urteil vom 12.06.2007 – 12 C 301/06.....	353
AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 09.07.2007 – 203 C 607/06	354
LG Köln, Urteil vom 26.03.2008 – 10 C 190/07	358
LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 01.08.2008 – 1 S 199/06	362
LG Duisburg, Urteil vom 14.07.2009 – 13 S 55/09	366
LG Hamburg, Urteil vom 17.09.2009 – 307 S 39/09.....	368
AG Nürtingen, Urteil vom 09.06.2010 – 42 C 1905/09	370
AG München, Urteil vom 11.06.2010 – 412 C 11503/09	375
LG Frankfurt (Oder), Urteil vom 14.09.2010 – 19 S 22/09	379
OLG Frankfurt, Beschluss vom 15.11.2010 – 20 W 138/08.....	384
AG Bergheim, Urteil vom 12.04.2011 – 28 C 147/10.....	390

AG Köln, Urteil vom 26.08.2011 – 221 C 341/10.....	392
AG Köln, Urteil vom 25.10.2011 – 224 C 100/11.....	396
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.02.2012 – 2-17 S 89/ 11.....	397
LG Berlin, Urteil vom 21.02.2012 – 63 S 251/11	399
LG Saarbrücken, Urteil vom 23.03.2012 – 10 S 29/11	402
AG München, Urteil vom 20.04.2012 – 474 C 2793/12.....	408
AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 24.04.2012 – 7 C 326/10.....	409
LG Berlin, Urteil vom 04.05.2012 – 65 S 14/11	413
BGH, Urteil vom 11.07.2012 – VIII ZR 138/11.....	414
LG Saarbrücken, Urteil vom 07.09.2012 – 10 S 78/12.....	417
LG Dortmund, Urteil vom 25.09.2012 – 1 S 73/11	422
LG Krefeld, Urteil vom 28.11.2012 – 2 S 33/12	426
KG, Beschluss vom 21.12.2012 – 8 U 286/11.....	429
LG Hamburg, Urteil vom 19.02.2013 – 316 T 7/13.....	429
BGH, Urteil vom 03.07.2013 – VIII ZR 191/12.....	431
AG Osnabrück, Urteil vom 10.10.2013 – 48 C 31/12	434
OLG Brandenburg, Urteil vom 25.02.2014 – 3 U 154/11.....	437
LG Lübeck, Urteil vom 07.03.2014 – 1 S 106/13	446
LG Gießen, Urteil vom 02.04.2014 – 1 S 199/13.....	448
AG Reinbek, Urteil vom 15.04.2014 – 13 C 312/13	451
LG Berlin, Urteil vom 23.05.2014 – 65 S 524/13	455
AG Gießen, Urteil vom 14.07.2014 – 48 C 8/14.....	457
LG Berlin, Urteil vom 23.07.2014 – 65 S 225/13	457
BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14.....	461
AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 30.10.2014 – 102 C 194/13.....	468
BGH, Urteil vom 19.11.2014 – VIII ZR 191/13.....	469
LG Frankfurt/M., Urteil vom 16.01.2015 – 2-17 S 51/14.....	477
AG Dortmund, Urteil vom 29.09.2015 – 525 C 766/14.....	479
LG Bochum, Urteil vom 19.07.2016 – I-11 S 33/16	483
BGH, Beschluss vom 27.07.2016 – XII ZR 59/14	485
AG Aachen, Urteil vom 28.10.2016 – 121 C 73/15.....	488
AG Ahrensburg, Urteil vom 31.01.2017 – 45 C 1464/15.....	495
LG Berlin, Urteil vom 04.05.2017 – 67 S 59/17	502
AG Saarbrücken, Urteil vom 23.08.2017 – 4 C 348/16.....	504
BGH, Beschluss vom 10.04.2018 – VIII ZR 223/17	506
BGH, Urteil vom 16.11.2018 – V ZR 171/17	510

BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 67/18.....	513
BGH, Urteil vom 05.12.2018 – VIII ZR 271/17.....	520
Teil H: Weiterführende Literatur (Auswahl).....	528
I. Bücher	528
II. Aufsätze.....	534
III. Broschüren	548
IV. Leitfäden/Merkblätter/Richtlinien/DIN.....	549
V. Sonstiges.....	551
Abkürzungsverzeichnis.....	552
Stichwortverzeichnis	554