Inhalt

Vorwort – um was geht es? 1
Vermieter im „Adamskostüm" Mangel auslösend? 1
Mietminderung – wegen nicht mehr satt grünem Rasen im Winter? 2
Keine Mietminderung im „Dschungelcamp" 2
Muss der Vermieter für den Mieter die Fenster putzen? 3
Vom Mieter selbst verschuldete Stromlosigkeit der Wohnung als Minderungsgrund? 3
Bestattungsinstitut mit depressiver Wirkung und deshalb mangelauslösend? 3
Minderung wegen nachbarlicher Schweinereien 4

I. Wann ist die Mietsache mangelhaft? 5
1. Sachmangel 9
2. Rechtsmangel 13
3. Zugesicherte Eigenschaft/Beschaffenheitsvereinbarung 15

II. Möglichkeiten des Mieters 20
1. Beseitigung des Mangels 20
2. Mietminderung 22
3. Zurückbehaltungsrecht 23
4. Selbstbeseitigungsrecht und Aufwendungsersatz 28
5. Vorschussanspruch 30
6. Schadenersatz 31
7. Kündigung 33

III. Abwehrmöglichkeiten für Vermieter 36
1. Ausschluss und Einschränkung der Mietminderung – Übersicht 36
2. Besichtigungstermin 38
3. Unerhebliche Mängel 42
4. Bekannte Mängel 43
5. Vertraglicher Ausschluss der Minderung 45
6. Unterlassene Mängelanzeige 47

7. Vereitelung oder Verzögerung der Mängelbeseitigung durch den Mieter 50
8. Veränderung der Mietsache auf Wunsch des Mieters..... 51
9. Gesetzliche Duldungspflichten 51
10. Verursachung des Mangels..... 52
a) Eigenes Verschulden des Mieters oder ihm zurechenbarer Dritter..... 52
b) Verschulden nicht zurechenbarer Dritter 54
c) Verschulden unbekannter Dritter oder nicht zurechnungsfähige Mängel..... 55
11. Vorbehaltlose Mietzahlung..... 55
12. Höhe der Mietminderung..... 57
13. Berücksichtigungsfähiger Zeitraum..... 61
14. Minderung nach beendetem Mietverhältnis 62
15. Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Beseitigung des Mangels 62
16. Verjährung..... 63
17. Verwirkung 64

IV. Darlegungs- und Beweislast 68

V. Rechtsfolgen unberechtigter Minderung 74

VI. Einzelfälle 83
1. Heizungstausch als Minderungsgrund? 83
2. Energetische Modernisierung 87
3. Heizungsleistung, Warmwassertemperatur, Vorlaufzeit..... 89
a) Mindesttemperaturen im Sommer durch Heizleistung? 89
b) Und auf welche Heizwerte kommt es während der Heizperiode an? 90
c) Der umgekehrte Fall: Zu hohe Heizleistung als Mangel?..... 92
d) Warmwasserversorgung 92
(1) Temperatur 93
(2) Vorlaufzeit 93
(3) Mangel und Minderungsquote..... 94
e) Trinkwasserqualität 94

4. Lärm 95
a) Grundlagen 95
b) Begriff der Zimmerlautstärke 97
c) Mietrechtliche Sanktionen 98
(1) Übersicht 98
(2) Vermieterrechte 100
(3) Mieterrechte 101
(4) Ansprüche der Mieter untereinander 104
(5) Rückgriff des Vermieters beim störenden Mitmieter oder Nachbarn 106
d) Einzelfälle 106
(1) Trittschall 106
(2) Schnarchen 108
(3) Benutzung von Haushaltsgeräten 108
(4) Babygeschrei 109
(5) Kinderlärm 109
(6) Herabfallen von Gegenständen 110
(7) Bad- und Toilettengeräusche 110
(8) Lärm durch Außenjalousien 111
(9) Streitereien 112
(10) Lustgeräusche 113
(11) Prostitution 114
(12) Tierlärm 115
(13) Musik- und Partylärm 115
(14) Lärm durch psychische Störungen 117
e) Einzelne Beispiele aus der Rechtsprechung 118
(1) Alltagslärm – Recht auf Ruhe? 118
(2) „Lärmtagebuch" zukünftig überflüssig 119
(3) Rolle des Vermieters: Muss er für Ruhe sorgen I? 120
(4) Rolle des Vermieters: Muss er für Ruhe sorgen II? 121
(5) Ehekrach zur Nachtzeit 123
(6) Familienstreit 124
(7) Verkehrslärm: Überraschend? 125
(8) Fluglärm: Keine Mietminderung bei neuer Landebahn 126
(9) Garagentor defekt 127

(10) Baulärm I: Handwerkerarbeiten im Mehrfamilienhaus tagsüber erlaubt ... 127
(11) Baulärm II: Miete kein Zahlungsstopp bei Baulärm ... 128
(12) Hausfriedensstörung I: „Wir machen, was wir wollen" ... 129
(13) Hausfriedensstörung II: Schizophrener Mieter musste gehen ... 129
(14) Kindergeschrei – Lärm oder „Zukunftsmusik"? ... 130
(15) Kinderlärm: Kein Grund zur Klage? ... 130
(16) Kinderbetreuung – Gewerbliche Ausübung unzulässig ... 134
(17) Laubsauger ... 135
(18) Lärmterror I: Durchsuchungs- und Beschlagnahmerecht der Polizei ... 136
(19) Lärmterror II: Krachschläger zahlt! ... 138
(20) Musiklärm I ... 139
(21) Musiklärm II ... 139
(22) Nachbarlärm ... 140
(23) Nachbars Lärm und „Gegenlärm" ... 141
(24) Trittschall I: Keine Mietminderung bei Austausch des Bodenbelags! ... 143
(25) Trittschall II: Bei Umbau und Ausbau sind aktuelle Werte maßgebend! ... 144
(26) Trittschall III: Keine Mietminderung bei Austausch des Estrichs! ... 145
(27) Rasenmäherlärm ... 146
(28) Verkehrslärm ... 147
(29) Überempfindlichkeiten ... 148
5. Geruch ... 150
6. Schimmel in der Wohnung ... 152
a) Beratungssituation ... 153
b) Hinweispflicht des Vermieters – konkrete Aufklärung notwendig? ... 160
c) Belüftung ... 162
d) Beheizung ... 164
e) Möblierung ... 165
f) Sonstiges Wohnverhalten ... 167
g) Mängelanzeigepflicht des Mieters ... 168

h) Beweislastverteilung 168
i) Gefahr des Schimmelbefalls nicht ausreichend 170
j) Zusammenfassung zum Problem „Schimmel“ 171
7. Wohngifte 173
a) Formaldehyd 174
b) Asbest 174
(1) Sachmangel 174
(2) Kosten der Asbestbeseitigung 176
(3) Rückzahlungsanspruch 176
(4) Schadenersatzanspruch 176
(5) Verjährung 177
(6) Informations- und Aufklärungspflichten des Vermieters 177
8. Schädlinge 178
9. Flächendefizite 180
a) Behandlung von Flächenabweichungen 181
b) Die Zehn-Prozent-Regel vs. „tatsächliche“ Wohnfläche in der Wohnungsmiete zur Annahme eines Sachmangels 183
c) Übertragbarkeit der Rechtsprechung zur Behandlung von Flächenabweichungen für die Wohnungsmiete auf die Gewerberaummiete 184
d) Beweislastverteilung zur „tatsächlichen Wohnfläche“ im Wohnungsmietrecht 187
e) Übertragbarkeit auf die Gewerbemiete? 189
(1) Gesetzliche Ausgangspunkte bei der Verteilung von Darlegungs- und Beweislast im Vergleich 189
(2) Vertragsklauseln zur Flächenabweichung 190
1.1 Bestandsaufnahme 190
1.2 AGB-rechtliche Wirksamkeit 194
1.3 Können Vertragsklauseln prozessuale Darlegungs- und Beweislastregeln beeinflussen/ändern? 195
(3) Bewertung der BGH-Auffassung zur Verteilung von Darlegungs- und Beweislast auch für den Bereich des Gewerbemietrechts 195
4) Praxistest: Ist der Gewerberaummieter in der Lage, „laienhaft“ nachzumessen? 200
f) Zusammenfassung 204

10. Umfeld- und Umweltmängel 206
a) Altlasten 206
b) Umweltgifte 207
c) Allergene Stoffe 209
d) Baulärm 210
(1) Baulärm aus der Nachbarschaft und durch Großbaustellen in Innenstadtlagen 210
(2) Bekanntheit oder Vorhersehbarkeit des zukünftigen Baulärms 212
e) Straßenlärm durch hohes Verkehrsaufkommen 214
f) Straßenbauarbeiten 214
g) U-Bahn-Baustelle 214
h) Lärm aus dem Wohnumfeld/Spiellärm 215
i) Bolzplatz 216
j) Strahlung/Funkwellen 217
(1) Mikro- und Radiowellen 217
(2) Elektrosmog/Mobilfunkstation 218
(3) Ionisierende Strahlung 219
k) Erschütterungen 221
l) Gerüche 222
m) Hochwasser 222
n) Kanalrückstau/Regenwasserschäden 223
o) Raumtemperatur 224
(1) Wohnungshöchsttemperaturen im Sommer? 225
(2) Höchsttemperaturen in gewerblich genutzten Räumen? 227
p) Bordell in der Nachbarschaft 229
q) Drogenberatungsstelle 231
r) Sonstiger Milieuschutz 231
s) Kriminelles Umfeld 232
t) Leerstand im Einkaufszentrum 234
u) Wachsende Konkurrenzdichte 235
v) Publikumsandrang im Haus und in der Nachbarschaft 236
w) Zugangsmängel 237
VII. Sonderfälle 239
1. Genossenschaft 239
2. Eigentumswohnung 239

VIII. Gewährleistung bei Verkauf der Mietsache 240
1. Erfüllungsanspruch 240
2. Gewährleistung 240
3. Schadenersatz 242
4. Aufwendungsersatz 242
5. Mietprozess 243

Mietminderungs-ABC 246

Abkürzungsverzeichnis 302

Literaturverzeichnis 304

Stichwortverzeichnis 313