Inhaltsverzeichnis

VOIV	voit		13		
1	FAQ: Die häufigsten Fragen zum Thema Mietminderung				
2	Mange	lbegriff	17		
2.1	Pflicht	en des Vermieters	17		
2.2	Sachmangel				
	2.2.1	Vertragsgemäßer Zustand	19		
	2.2.2	Fallgruppen für Sachmängel	24		
	2.2.3	Nachrüstpflicht des Vermieters	27		
2.3	Rechts	mangel	29		
2.4	Zugesi	Zugesicherte Eigenschaft			
	2.4.1	Energieausweis	31		
	2.4.2	Wohnflächenangaben	32		
2.5	Erhaltı	ıngspflicht	38		
2.6	Checkl	isten zu den Pflichten des Vermieters	39		
3	Aussch	ıluss der Mietminderung	41		
3.1	Unerh	eblichkeit des Mangels	41		
3.2	Kenntnis des Mieters				
	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	Schade	ensverursachung durch den Mieter	53		
3.4	Der Mi	eter vereitelt Erhaltungsmaßnahmen	57		
3.5	Aussch	lluss 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	Vertrag	glicher Minderungsausschluss	65		
	3.6.1	Individualklausel/Formularklausel	66		
	3.6.2	Gewerbemietvertrag	67		
	3.6.3	Garantiehaftung	68		
3.7	Moder	nisierungsvereinbarung	69		
3.8	Checkliste zur Mietminderung				

4	Durchf	Durchführung der Mietminderung				
4.1	Höhe der Mietminderung					
4.2	Bemessungsgrundlage der Minderung					
4.3	Berücksichtigung der Minderung bei der Betriebskostenabrechnung					
5	Rechte	Rechte des Vermieters				
5.1	Besich	Besichtigungs-/Betretungsrecht				
5.2	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen					
	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					
5.4	Abmah	nung	89			
	5.4.1	Form/Frist	89			
	5.4.2	Inhalt	89			
	5.4.3	Einzelfälle	90			
5.5	Kündig	gung	93			
	5.5.1	Ordentliche Kündigung des Vermieters	94			
	5.5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	97			
5.6	Schade	ensersatzanspruch des Vermieters	101			
6	Beson	derheiten bei Lärm	105			
6.1	Ursach	en von Störungen durch Lärm	105			
6.2	Ruheze	eiten/Zimmerlautstärke	106			
6.3	Bewert	tung von Lärm	107			
6.4	Einzelf	älle	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					
	6.5.1	Störung durch Mieter	112			
	6.5.2	Störung durch Dritte	113			
6.6	Beweis	ilast	114			
7	Beson	derheiten bei Feuchte und Schimmel	117			
7.1	Ursachen von Schimmel- und Feuchteschäden					
	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	Beweis		123			

8	Umweltgifte			
8.1	Elektrosmog			
8.2	Legionellen			
	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	Sonstig	e Gifte	129	
9	Vorgeh	ensweise des Vermieters	131	
9.1	Klagear	ten	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	Beweis	last	133	
10	Pflichte	en des Mieters	135	
10.1	Anzeige	pflicht	135	
10.2	Duldun	gspflicht	136	
10.3	Ankündigung der Minderung		137	
10.4	0.4 Fristsetzung		137	
11	Mietmi	nderungstabelle	141	
Abkü	rzungsve	erzeichnis	209	
Litera	turverze	ichnis	211	
Stich	wortverz	eichnis	213	
Die A	utorin .		219	