

Birgit Noack/Martina Westner

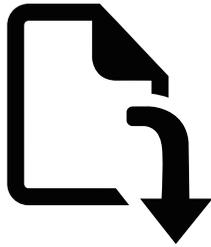
Mietminderung und Mietmängel

Praxiswissen für Vermieter



 In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München

HAUFE.



Ihre Arbeitshilfen zum Download:

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

Tabellen:

- Mietminderungstabelle

Musterbriefe:

- Unerheblichkeit des Mangels
- Kenntnis des Mangels bei Vertragsabschluss
- Schadensverursachung durch den Mieter
- Schäden durch falsches Wohnverhalten
- Mieter vereitelt Erhaltungsmaßnahmen
- Mietminderung bei energetischer Modernisierung
- Ankündigung einer Besichtigung

Gesetze:

- Energieeinsparverordnung 2014
- Heizkostenverordnung

und viele mehr...

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchanfang.



Exklusiv für Buchkäufer!

Ihr eBook zum Download:



▶ www.haufe.de/ebook

▶ Buchcode:

Ihre Arbeitshilfen zum Download:



▶ www.haufe.de/arbeitshilfen

▶ Buchcode:

**Alle Inhalte dieses eBooks sind
urheberrechtlich geschützt.
Die Herstellung und Verbreitung
von Kopien ist nur mit
ausdrücklicher Genehmigung
des Verlages gestattet.**

Mietminderung und Mietmängel

Birgit Noack
Martina Westner

Mietminderung und Mietmängel

Praxiswissen für Vermieter

Birgit Noack
Martina Westner

1. Auflage

Haufe Gruppe
Freiburg · München

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print ISBN: 978-3-648-05039-2

Bestell-Nr. 06766-0001

EPUB ISBN: 978-3-648-05040-8

Bestell-Nr. 06766-0100

EPDF ISBN: 978-3-648-05041-5

Bestell-Nr. 06766-0150

Birgit Noack, Martina Westner

Mietminderung und Mietmängel

1. Auflage

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping, 81245 München

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, 47799 Krefeld

Umschlag: RED GmbH, 82152 Krailling

Druck: fgb — freiburger graphische betriebe, 79108 Freiburg

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	11
1 Mangelbegriff	13
1.1 Hauptpflichten der Mietparteien (§ 535 BGB)	13
1.1.1 Pflichten des Vermieters	13
1.1.2 Pflichten des Mieters	14
1.1.3 Folge bei Pflichtverstoß	14
1.2 Sachmangel	15
1.2.1 Vertragsgemäßer Zustand	16
1.2.2 Konkludente Beschaffenheitsvereinbarung	19
1.2.3 Vertragsgemäßer Zustand in sonstigen Fällen	20
1.2.4 Fallgruppen für Sachmängel	22
1.2.5 Nachrüstpflcht des Vermieters	25
1.2.6 Erhaltungsanspruch	29
1.3 Rechtsmangel	30
1.4 Zugesicherte Eigenschaft	30
1.4.1 Energieausweis	31
1.4.2 Wohnflächenangaben	34
2 Mietminderung	43
2.1 Höhe der Mietminderung	43
2.2 Bemessungsgrundlage der Minderung	44
2.3 Berücksichtigung der Minderung bei der Betriebskostenabrechnung	46
3 Ausschluss der Minderung	51
3.1 Unerheblichkeit des Mangels	51
3.2 Kenntnis des Mieters	54
3.2.1 Kenntnis bei Vertragsabschluss	55
3.2.2 Kenntnis bei Annahme des Mietobjekts	58
3.2.3 Kenntnis während der Mietzeit	60
3.3 Schadensverursachung durch den Mieter	65
3.3.1 Vertragsgemäßer Gebrauch	67
3.3.2 Zustand der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses	70
3.4 Der Mieter vereitelt Erhaltungsmaßnahmen	71

Inhaltsverzeichnis

3.5	Ausschluss der Minderung bei energetischer Modernisierung	74
3.5.1	Energetische Modernisierung	76
3.5.2	Gemischte Maßnahmen	78
3.5.3	Dreimonatsfrist	80
3.6	Vertraglicher Minderungsausschluss	83
3.6.1	Individualklausel/Formularklausel	83
3.6.2	Gewerbemietvertrag	84
3.6.3	Wohnraummietvertrag	85
3.6.4	Garantiehftung	87
3.7	Modernisierungsvereinbarung	88
4	Rechte des Vermieters	91
4.1	Besichtigungs-/Betretungsrecht	91
4.2	Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen	94
4.2.1	Bestimmungsrecht des Vermieters	94
4.2.2	Unberechtigte Selbstvornahme des Mieters	97
4.2.3	Berechtigte Selbstvornahme des Mieters	98
4.3	Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen	100
4.4	Abmahnung	101
4.4.1	Form/Frist	101
4.4.2	Inhalt	101
4.4.3	Einzelfälle	102
4.5	Kündigung	109
4.5.1	Ordentliche Kündigung des Vermieters	109
4.5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	113
4.6	Schadensersatzanspruch des Vermieters	117
5	Besonderheiten bei Lärm	121
5.1	Ursachen von Störungen durch Lärm	121
5.2	Ruhezeiten/Zimmerlautstärke	122
5.3	Bewertung von Lärm	124
5.4	Einzelfälle	125
5.4.1	Wohngeräusche	125
5.4.2	Baulärm	126
5.4.3	Kinderlärm	127
5.4.4	Tierlärm	128
5.5	Vorgehensweise bei Lärmbelästigungen	129
5.5.1	Störung durch Mieter	129
5.5.2	Störung durch Dritte	129
5.5.3	Rechtmäßiger Lärm	129
5.6	Beweislast	130

6	Besonderheiten bei Feuchte und Schimmel	133
6.1	Ursachen von Schimmel- und Feuchteschäden	134
6.1.1	Anhaltspunkte für ein falsches Heiz- und Lüftverhalten des Mieters	135
6.1.2	Anhaltspunkte für bauseitige Ursachen	136
6.1.3	Energetische Modernisierung	137
6.1.4	Richtiges Lüften	138
6.1.5	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	139
6.2	Beweislage	140
6.3	Fogging	142
7	Umweltgifte	145
7.1	Elektrosmog	146
7.2	Legionellen	146
7.2.1	Anwendungsbereich der Trinkwasserverordnung	146
7.2.2	Was ist Trinkwasser?	147
7.2.3	Anforderungen an das Trinkwasser	148
7.2.4	Gewährleistungsrechte des Mieters	149
7.3	Sonstige Gifte	150
8	Vorgehensweise des Vermieters	151
8.1	Klagearten	151
8.1.1	Zahlungsklage	151
8.1.2	Räumungsklage	151
8.1.3	Duldungsklage	152
8.1.4	Unterlassungsklage	152
8.1.5	Selbstständiges Beweisverfahren	152
8.1.6	Vorläufiger Rechtsschutz	152
8.2	Beweislast	153
9	Pflichten und Rechte des Mieters	155
9.1	Pflichten des Mieters	155
9.1.1	Anzeigepflicht	155
9.1.2	Duldungspflicht	156
9.1.3	Ankündigung der Minderung	157
9.1.4	Fristsetzung	158
9.2	Rechte	158
9.2.1	Minderung	158
9.2.2	Schadensersatz	159
9.2.3	Aufwendungsersatzanspruch	160
10	Mietminderungstabelle	163

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	233
Literaturverzeichnis	235
Stichwortverzeichnis	239

Einleitung

Das Mietverhältnis stellt ein Dauerschuldverhältnis dar. Die Mietparteien sind auf kürzere oder längere Zeit vertraglich miteinander verbunden. Während der Dauer des Mietverhältnisses kann es zu mehr oder weniger starken Veränderungen der Mietsache oder der Wohn- und Nutzungsverhältnisse kommen, sei es durch Eingriffe des Mieters, des Vermieters oder durch Dritte. Daneben können Immissionen, zum Beispiel Lärm, Staub oder Strahlung, den Gebrauchswert der Mieträume und das Wohlbefinden der Mieter beeinflussen, ohne dass an der Bausubstanz der Mietsache Änderungen festzustellen sind. Bauliche Veränderungen oder Beschädigungen am Mietobjekt können ebenfalls dazu führen, dass das Verhältnis der Vertragsparteien negativ beeinflusst wird, zum Beispiel durch eine Baustelle.

Die Frage, ob die Mietsache mangelhaft ist und der Mieter daraus Gewährleistungsrechte herleiten kann, birgt in der Mietberatungspraxis ein hohes Konfliktpotenzial. Ist nämlich ein Mangel an der Mietsache vorhanden, so trifft den Vermieter grundsätzlich die Instandhaltungspflicht, während der Mieter neben dem Anspruch auf Mängelbeseitigung meist Gewährleistungsrechte geltend machen kann. Als Gewährleistungsrechte des Mieters kommen Mietminderung, Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche oder auch der Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung in Betracht.

Das vorliegende Fachbuch befasst sich daher schwerpunktmäßig mit den Fragen:

- Wann liegt ein Mangel vor?
- Steht dem Mieter ein Minderungsrecht zu?
- Welche Rechte und Pflichten hat der Vermieter?

Das Buch gibt hierauf umfassend Antwort und orientiert sich dabei an zahlreichen Fällen aus der Praxis. Berücksichtigt werden selbstverständlich die aktuelle Rechtsprechung und Gesetzgebung. Die Arbeitshilfen online leisten darüber hinaus praktische Unterstützung.

München, Mai 2014
Birgit Noack und Martina Westner

1 Mangelbegriff

Die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten knüpft an das Vorliegen eines Mangels an der Mietsache an. Die rechtliche Beurteilung und Behandlung eines Sachverhalts hängt daher maßgeblich davon ab, ob das Bestehen eines Mangels bejaht werden kann oder nicht.

1.1 Hauptpflichten der Mietparteien (§ 535 BGB)

Verstöße gegen vertragliche oder gesetzliche Verpflichtungen können zu Ansprüchen der jeweiligen Vertragspartner führen. Um zu prüfen, ob ein entsprechender Verstoß und in der Folge eventuell ein Mangel an der Mietsache vorliegt, muss zunächst geklärt werden, welche Pflichten und Aufgaben der Vermieter bzw. der Mieter zu erfüllen hat.

1.1.1 Pflichten des Vermieters

Zu den Hauptpflichten des Vermieters aus dem Mietverhältnis zählt zum einen die Verpflichtung zur Überlassung der Mietsache und zum anderen die Erhaltung der Mietsache (§ 535 Abs. 1 BGB). Danach hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Den Vermieter trifft daher grundsätzlich die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht im Bezug auf die Mietsache. Der Vermieter ist stets dafür verantwortlich, dass der Gebrauch der Mietsache während der gesamten Mietdauer für den Mieter uneingeschränkt möglich ist.

Die Beantwortung der Frage, welche Räume und Bereiche eines Anwesens oder Grundstücks zur Mietsache gehören, richtet sich nach den zwischen den Parteien im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen. Was zur Mietsache gehört, ist — sofern keine eindeutigen Vereinbarungen getroffen wurden — durch Auslegung zu ermitteln (§§ 157, 242 BGB). Aus der Tatsache, dass der Vermieter über einen längeren Zeitraum hinweg die Nutzung von Grundstücksteilen oder Räumen durch den Mieter geduldet hat, kann nicht hergeleitet werden, dass diese nunmehr zum Vertragsgegenstand zählen. Es handelt sich bei einer solchen Duldung durch den Vermieter in der Regel nur um eine Gestattung, die jederzeit widerrufen werden kann (vgl. KG Berlin, Urteil vom 1.12.2008, 8 U 121/08, WuM 2009, 654).