

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