

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage.....	1
I. Umfang der Gebrauchsrechte – Hausordnung/Mietvertrag/Gesetz.....	2
II. Einzelfälle.....	6
1. Nutzung der Wohnung.....	6
a) Allgemeines.....	16
b) Reinigungspflichten.....	18
c) Exkurs: Vermüllung und Verwahrlosung der Wohnung.....	19
d) Gerüche.....	24
e) Rauchen.....	26
g) Pflanzen, Blumenkästen.....	37
h) Trocknen von Wäsche.....	38
i) Tierhaltung.....	38
j) Gewerbliche Nutzung der Wohnung.....	49
k) Lärm durch üblichen Wohngebrauch.....	52
aa) Trittschall.....	53
bb) Normale Wohngeräusche – Benutzung von Haushaltsgeräten.....	55
cc) Babygeschrei.....	60
dd) Kinderlärm in normalem Umfang.....	60
ee) Herabfallen von Gegenständen.....	65
ff) Sanitär- und Schnarchgeräusche.....	65
l) Abwehrbarer Lärm.....	66
aa) Streitereien.....	67
bb) Kinderlärm.....	68
cc) Tierlärm.....	70
dd) Nächtliche Bade- und Sanitärgeräusche.....	71
ee) Musik- und Partylärm.....	72
ff) Lärm durch Vermieter und „Gegenlärm“.....	77
m) Bauarbeiten.....	77
n) Dekoration und Schönheitsreparaturen – was geht noch?.....	78

o) Empfang von Besuch	89
p) Aufnahme von Familienangehörigen	91
q) Untervermietung	93
2. Abnutzung durch üblichen Wohngebrauch – Abgrenzung zum Schadensersatz	111
3. Nutzung der Nebenräume	121
4. Nutzung des Treppenhauses und des Hausflurs	125
a) Grundsätzliches	125
b) Mietrechtliche Betrachtung – Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsgrenzen	126
aa) Garderoben, Besen- und Schuhschränke	127
bb) Schirme und Schirmständer	127
cc) Fußmatten und Schuhe	127
dd) Bilder, Fahnen, Plakate, Aushänge, religiöse Bekennnisse	129
ee) Blumenschmuck, dekorative Arrangements	132
ff) Sonstige Dekorationen	133
gg) Duftstoffe und Parfums	134
hh) Duldungspflichten zur erweiterten Nutzung des Treppenhauses und des Hausflurs	134
(1) Rollatoren, Rollstühle, Gehhilfen, Stützapparate	134
(2) Treppenlift	135
(3) Kinderwagen	135
kk) Ablage von Werbe- und Paketsendungen	137
ll) Reinigung	137
mm) Gerüche	138
(1) Geruchsbildung durch Vermüllung und Verwahrlosung der Wohnung	138
(2) Müllhortung auf Gemeinschaftsflächen	140
(3) Kochen	140
(4) Tiergeruch	140
(5) Rauchen	141
nn) Lärm	142
5. Nutzung von Balkonen und Terrassen	142
a) Reinigung und Reparatur	143
b) Aufstellen von Antennen	143

c) Pflanzen, Blumenkästen und Blumenkübel.....	144
d) Nutzung mit Besuchern.....	145
e) Partylärm.....	146
f) Grillen.....	146
g) Rauchen.....	147
h) Trocknen von Wäsche.....	149
i) Sichtschutzblenden.....	150
k) Sonnenbaden.....	151
l) Aussicht vom Balkon.....	151
6. Nutzung der Außenanlagen.....	152
a) Hofbenutzung.....	152
b) Gartenpflege.....	153
c) Nutzung der Grünflächen.....	157
d) Außenreinigung.....	159
e) Streupflicht/Winterdienst.....	163
aa) Grundlagen.....	163
bb) Eigentümer und Vermieter als Räum- und Streupflichtiger.....	165
cc) Mieter als Verkehrssicherungspflichtiger.....	166
dd) Sonstige Dritte als Verkehrssicherungspflichtige.....	172
ee) Mitverschuldenseinwand.....	173
f) Kinderspiel.....	173
g) Lichtentzug und Blendung.....	174
h) Anbringung von Antennen.....	176
i) Müllentsorgung – Tonnentransport.....	186
7. Verletzung des Persönlichkeitsrechts.....	197
a) Meinungsäußerungen und Beleidigungen.....	198
b) Sittliche Beeinträchtigungen – wahrnehmbare Störungen mit intimem oder sexuellem Bezug.....	208
c) Videoüberwachung, Fotografieren, Belauschen, gezieltes Ausspähen.....	229
d) Fotografieren und Belauschen der Intimsphäre.....	239
8. Bedrohung, Gefährdung und tätlicher Angriff unter Mitbewohnern.....	239
9. Aufbewahrung und Einsatz von Waffen.....	244
10. Polizeieinsätze.....	245

11. Sonstige Straftaten.....	245
12. Strafanzeigen.....	245
13. Aufbewahrung und Umgang mit explosiven oder brennbaren Stoffen.....	246
14. Feuergefahr	247
15. Lebenswandel.....	247
16. Alter, Krankheit.....	248
17. Sonderproblem: Störung durch psychotisch gestörte Mieter, Vermieter und Nachbarn	249
18. Gewerbliche Nutzungen	261
a) Betriebspflicht	261
b) Werberecht	264
c) Nutzungsänderung.....	264
III. Sanktionsmöglichkeiten des Vermieters bei vertragswidrigem Gebrauch.....	267
1. Übersicht	267
2. Erfordernis der Abmahnung bei Unterlassung und Kündigung.....	293
3. Unterlassungsklage auch bei Verpflichtung zu aktivem Handeln?	296
4. Verhältnisse der Ansprüche auf Unterlassung, Kündigung und Schadensersatz	297
5. Verjährung von Unterlassungsansprüchen	298
IV. Ansprüche der Mieter untereinander	299
1. Verschuldensunabhängige Haftung analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB	300
2. Vertrag zu Gunsten Dritter	302
3. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte.....	302
4. Deliktsrechtlicher Haftungsanspruch aus § 823 BGB.....	304
5. Besitzschutzansprüche aus §§ 862, 906 BGB.....	304
V. Ansprüche des Mieters gegen den Grundstücks- nachbarn.....	306
VI. Ansprüche des Grundstücksnachbarn.....	308