



## Rechte und Pflichten des Mieters



### **Verantwortlichkeit bei Feuchtigkeitsschäden AG Osnabrück, Urteil vom 10.10.2013 - 48 C 31/12 (5) -**

Das Amtsgericht hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, wer den Beweis führen muss, wer für die Bildung von Feuchtigkeitsschäden verantwortlich ist. Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Vermieter zunächst aus technisch-hand-werklicher Sicht auszuschließen hat, dass Feuchtigkeitsschäden auf die Bausubstanz zurückzuführen sind. Erst wenn der Vermieter diesen Beweis geführt hat, muss der Mieter beweisen, dass der Schimmel nicht durch sein vertragswidriges Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden ist.

### **Schadenbeseitigung nach einem Wohnungsbrand**

Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so hat der BGH entschieden, dass den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht trifft, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht.

BGH, Urteil vom 19.11.2014 - VIII ZR 191/13 –

### **Wohnung zu klein – Mieter darf Miete kürzen**

Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10% kleiner, als im Mietvertrag angegeben, kann der Mieter die Miete entsprechend der tatsächlichen Wohnfläche kürzen.

(BGH, Urteil vom 02.03.2011 – VIII ZR 209/10)

### **Dauerhaftes Lüften ist unzumutbar**

Kann die Schimmelbildung in einer Wohnung nur durch dauerhaftes Lüften vermieden werden, widerspricht dies den Anforderungen an eine normale Wohnnutzung und eine Mietminderung (hier um 100 Prozent) ist gerechtfertigt. (AG München, Urteil vom 11.06.2010)

### **Trittschall**

Mieter haben kein Recht zur Mietminderung wegen Mängeln der Trittschalldämmung, wenn die geltenden DIN-Vorschriften eingehalten wurden. Maßgeblich sind die DIN-Vorschriften, die zum Zeitpunkt des Hausbaus galten.

(BGH, Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 85/09)

**Einspruch für jedes Abrechnungsjahr neu erforderlich**

Auch wenn ein Wohnungsmieter der Sache nach gleiche Einwendungen schon gegenüber früheren Betriebskostenabrechnungen geltend gemacht hat, muss er diese Einwendungen gegen eine vom Vermieter aktuell erstellte Betriebskostenabrechnung erneut innerhalb der dafür vorgesehenen Zwölf-Monats-Frist erheben.

(BGH, Urteil vom 12.05.2010)

**Verjährung**

Der Anspruch eines Mieters auf Beseitigung von Mängeln in der Wohnung oder im Haus kann nicht verjähren.

(BGH, Urteil vom 17.02.2010 – VIII ZR 104/09)