

## Neues aus der Rechtsprechung

### Fehlerhafte Möblierung

Mieter können wegen Feuchtigkeitsschäden und Schimmel auch dann die Miete mindern, wenn sie den Mangel wegen fehlerhafter Möblierung verursacht haben, dieser Fehler von ihnen jedoch nicht zu vertreten war.

Das Landgericht Lübeck (1 S 106/13) stützte seine Entscheidung auf ein Sachverständigengutachten, wonach als Grund für den Schimmel im Schlafzimmer ein Baumangel ausgeschlossen werden könne. Aber auch falschen Heizen und Lüften des Mieters sei als Grund nicht feststellbar. Ursächlich, so der Sachverständige, sei ein großer Kleiderschrank an der nördlich gelegenen Außenwand des Schlafzimmers, der eine Zirkulation der Luft verhindere. Nach Ansicht des Landgerichts müssten Mieter aber nicht damit rechnen, dass das Aufstellen des Schrankes zu Schimmelbildung an der Wand führen würde. Eine derartige Kenntnis bauphysikalischer Zusammenhänge könne nicht vorausgesetzt werden, zumal der Sachverständige selbst nicht eindeutig sagen konnte, wie groß ein Schrank an der Außenwand maximal hätte sein dürfen, um Schimmelbildung zu verhindern. Am besten sei es, so seine Aussage, man stelle gar keinen Schrank an die Wand.

### Zwei Millionen Mieterhöhungen im Jahr (Teil 4)

Mieter, die vorschnell und ungeprüft Mieterhöhungsforderungen ihres Vermieters erfüllen, zahlen Millionen Euro zu viel. In seiner neuen 76-seitigen Informationsbroschüre „Mieterhöhung“ hilft der Deutsche Mieterbund, unzulässige, fehlerhafte oder zu hohe Mieterhöhungen zu erkennen. Wir erklären hier schon einmal die wichtigsten Grundsätze und Fachbegriffe zum Thema Mieterhöhung nach einer Modernisierung:

- **Mieterhöhungserklärung:** Die schriftliche Mieterhöhung muss die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen einzeln auflisten, die entstandenen Kosten aufschlüsseln, berechnen und erläutern, welche Modernisierungskosten für die einzelne Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung pro Monat sich daraus ergibt. Bei anteiligen Modernisierungskosten in Höhe von 10 000 Euro für die Mieterwohnung kann der Vermieter elf Prozent, also 1 100 Euro auf die Jahresmiete aufschlagen. Das wäre eine monatliche Mieterhöhung von 91,67 Euro.
- **Wirksamwerden der Mieterhöhung:** Ist die Mieterhöhung des Vermieters in Ordnung, muss der Mieter die erhöhte Miete ab dem dritten Monat nach Zugang der Erhöhungserklärung zahlen. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierungsarbeiten nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Ankündigung um mehr als zehn Prozent erhöht hat.

## Mieter-Tipp

### Vorauszahlungen

Nach dem Gesetz darf der Vermieter die Betriebskosten nicht zu hoch ansetzen, nach unten gibt es aber keine Grenze. Das bedeutet, beim Abschluss des Mietvertrages kann der Vermieter mit einer niedrigen Betriebskostenvorauszahlung eine relativ günstige Gesamtmietbelastung vorgaukeln. Spätestens nach der ersten Betriebskostenabrechnung kommt dann das „böse Erwachen“. Mieter sollten sich den Energieausweis zeigen lassen und anhand des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes prüfen, ob die Vorauszahlungen in realistischer Höhe angesetzt wurden.

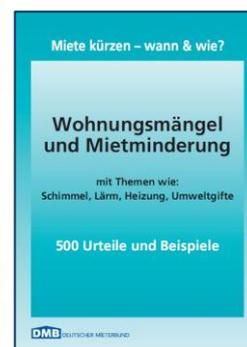


**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre **Mieterhöhung**  
76 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



DMB-Broschüre **Wohnungsmängel und Mietminderung**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)