

Ref. iur. Stefan Jobst, Frankfurt a. M.*

„Teures Pflaster“

THEMATIK	Mietrecht; Konkurrenzverhältnisse zwischen Schuldrecht, EBV, Bereicherungsrecht und Deliktsrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext zum BGB

■ SACHVERHALT

Zum Beginn seines Studiums hat M am 1.10.2012 in Frankfurt eine Wohnung an einer viel befahrenen Straße für monatlich 1.000 EUR gemietet, die ihm von V mit einem nagelneuen

* Der *Autor* ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Zivil- und Wirtschaftsrecht und Koordinator des Universitätsrepetitoriums (UNIREP) für den Bereich Zivilrecht der Johann Wolfgang Goethe-Universität, Frankfurt a.M.

Parkettboden überlassen wurde. Kurz nach seinem Einzug beginnt das örtliche Straßenbauamt damit, die unmittelbar am Haus vorbeiführende Straße zu erneuern. Die Baumaßnahmen sollen voraussichtlich bis Februar 2013 andauern. M, ein notorischer Langschläfer fühlt sich durch den werktags um 11 Uhr „früh“ beginnenden und bis 16 Uhr anhaltenden Baulärm gestört. Zudem hat sich nach dem Einzug Schimmel in der Wohnung gebildet, was M auf bauliche Maßnahmen an der Straße zurückführt. Er wendet sich an V und erklärt diesem gegenüber, die Miete wegen des Baulärms und wegen des Schimmels um jeweils 35 % zu mindern, was üblich ist. V weist M – der Wahrheit entsprechend – darauf hin, keinen Einfluss auf die Erneuerung der Straße zu haben und dass er davon bei Abschluss des Vertrages auch nichts wusste. Auch sei fehlerhaftes Lüften des M für die Schimmelbildung verantwortlich, das wegen der von M in der Wohnung installierten Sauna nicht ausreiche. Dies wurde Anfang Dezember 2012 durch Sachverständigengutachten bestätigt. M sei deswegen nicht zur Mietkürzung berechtigt. M besteht darauf, zur Minderung berechtigt zu sein und will ab 1.11.2012 nur noch 300 EUR Miete zahlen. V verweigert jedoch die Annahme der 300 EUR. Am 3.2.2013 teilt V dem M unter Angabe des Kündigungsgrundes schriftlich mit, das Mietverhältnis fristlos zu beenden. M könne jedoch bis zum 13.2.2013 in der Wohnung verbleiben und seinen Auszug organisieren. Als M am 14.2.2013 immer noch nicht die Wohnung geräumt hat, reicht V Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht ein, woraufhin dem M die Klage zugestellt wird. Zwei Wochen später will M die in der Wohnung angeschlossene Waschmaschine von der Wasserversorgung abklemmen. Dabei vergisst er jedoch den Wasserhahn zu schließen, wodurch Wasser austritt und den in der Wohnung verlegten Parkettboden zerstört. Der Wasserschaden am Parkettboden beträgt 3.000 EUR.

Welche Ansprüche hat V gegen M?

Bearbeitervermerk: Gehen Sie bei der Bearbeitung der Fallfrage davon aus, dass V die Ansprüche gegen M am 14.3.2013 geltend macht und M zu diesem Zeitpunkt noch nicht aus der Wohnung ausgezogen ist.