

Mandanten-Information 2/2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kein Außenanstrich bei Schönheitsreparaturen

Mit seinem Urteil vom 18.02.2009 – Az.: VIII ZR 210/08 – hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Schönheitsreparaturklausel, aufgrund derer der Mieter auch die Außenseiten von Fenstern und Balkontüren sowie eine Loggia streichen muss, unwirksam ist.

Die sog. Schönheitsreparaturen umfassen nach der gesetzlichen Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV (Zweite Berechnungsverordnung), die nach ständiger Rechtsprechung auch für Wohn- und Geschäftsräume gilt, das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren innen.

Der BGH hatte über folgende Klausel in Ergänzung einer üblichen Schönheitsreparaturklausel zu befinden: *„Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia.“*

Nach dem BGH soll in diesem Fall eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vorliegen, weil die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme des Außenanstrichs von Türen und Fenstern sowie des Anstrichs einer Loggia nicht unter den Begriff der Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV fällt. Dabei handele es sich nicht um Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung, die den Maßstab dafür bilde, welche Arbeiten den Mietern in einer Formulklausel auferlegt werden dürften.

Es ist daher unbedingt darauf zu achten, dass der Mietvertrag ausdrücklich nur die Verpflichtung zum Streichen der Innenseiten enthält.

Die Neuregelung des Verfahrens in Familiensachen

Das Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) ist am 01.09.2009 in Kraft getreten. Damit wurde das gerichtliche Verfahren in Familiensachen grundlegend reformiert.

Die Reform des familiegerichtlichen Verfahrens enthält folgende Kernpunkte:

Das Gericht soll den Versuch einer einvernehmlichen Lösung des Konflikts unternehmen, wenn dies dem Kindeswohl nicht widerspricht. Einvernehmliche Lösungen der Eltern müssen vom Gericht gebilligt werden. Gelingt eine Einigung nicht, muss das Gericht über eine einstweilige Anordnung nachdenken. Über das Umgangsrecht soll das Gericht in der Regel entscheiden, damit der Kontakt zwischen Kind und einem umgangsberechtigten Elternteil aufrechterhalten bleibt und die Beziehung keinen Schaden nimmt.

Die Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte des betroffenen Kindes werden gestärkt. In schwierigen Fällen wird das Kind künftig von einem Verfahrensbeistand unterstützt. Dessen Aufgabe ist es, im gerichtlichen Verfahren die Interessen des Kindes zu vertreten und das Kind über den Ablauf des Verfahrens und die Möglichkeiten der Einflussnahme zu informieren. Im Gegensatz zum bisherigen Verfahrenspfleger kann der Verfahrensbeistand auf Anordnungen des Gerichts eine aktive Rolle in dem Konflikt übernehmen und zu einer einvernehmlichen Umgangsregelung – etwa durch Gespräche mit den Eltern – beitragen. Das über 14-jährige Kind kann sich künftig zur Durchsetzung eigener Rechte selbst vertreten.

Die Beteiligung von Pflegepersonen am Verfahren wird erweitert. Pflegepersonen – z.B. Pflegeeltern – können künftig in allen Verfahren, die das Kind betreffen, hinzugezogen werden, wenn das Kind seit längerer Zeit bei ihnen lebt. In solchen Fällen wissen Pflegeeltern häufig besser über das Kind Bescheid als die Eltern.

Die Vollstreckungen von Sorge- und Umgangsentscheidungen werden effektiver. Bei Verstößen gegen Umgangsentscheidungen kann das Gericht Ordnungsmittel verhängen. Diese können – anders als Zwangsmittel – auch noch nach Ablauf der Verpflichtung wegen Zeitablaufs festgesetzt und vollstreckt werden.

Künftig wird es möglich sein, einen Umgangspfleger zu bestellen. Dieser soll bei schwierigen Konflikten über den Umgang sicherstellen, dass der Kontakt des Kindes zu dem Umgangsberechtigten nicht abbricht.

In Scheidungssachen muss der Antragsteller im Scheidungsantrag künftig angeben, ob die Ehegatten sich über die Regelung der elterlichen Sorge, des Umgangs und des Unterhalts verständigt haben. Das soll die Eltern dazu anhalten, vor Einleitung des Scheidungsverfahrens die künftigen Lebensumstände der Kinder zu klären.

In Unterhaltssachen wird die Klärung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse durch weitergehende Auskunftspflichten der Beteiligten verbessert.

Mit dem Großen Familiengericht soll die sachliche Zuständigkeit der Familiengerichte erweitert werden. Damit wird es den Gerichten ermöglicht, alle durch den sozialen Verband von Ehe und Familie sachlich verbundenen Rechtsstreitigkeiten in einer Zuständigkeit zu entscheiden. Das Vormundschaftsgericht wird aufgelöst. Seine Aufgaben werden vom Familiengericht und vom Betreuungsgericht übernommen. Dies führt zu einer Straffung gerichtlicher Zuständigkeiten.

(Quelle: Bundesministerium der Justiz)

Gesetzliche Regelung zur Patientenverfügung

Gleichfalls am 01.09.2009 trat eine gesetzliche Regelung zur Patientenverfügung in Kraft. Danach werden künftig die Voraussetzungen von Patientenverfügungen und ihre Bindungswirkung eindeutig im Gesetz bestimmt.

Im Einzelnen:

Volljährige können in einer schriftlichen Patientenverfügung im Voraus festlegen, ob und wie sie später ärztlich behandelt werden wollen, wenn sie ihren Willen nicht mehr selbst äußern können. Künftig sind Betreuer und Bevollmächtigte im Fall der Entscheidungsunfähigkeit des Betroffenen an seine schriftliche Patientenverfügung gebunden. Sie müssen prüfen, ob die

Festlegungen in der Patientenverfügung der aktuellen Lebens- und Behandlungssituation entsprechen und den Willen des Betroffenen zur Geltung bringen.

Niemand ist gezwungen, eine Patientenverfügung zu verfassen. Patientenverfügungen können jederzeit formlos widerrufen werden.

Gibt es keine Patientenverfügung oder treffen die Festlegungen nicht die aktuelle Situation, muss der Betreuer oder Bevollmächtigte unter Beachtung des mutmaßlichen Patientenwillens entscheiden, ob er in die Untersuchung, die Heilbehandlung oder den ärztlichen Eingriff einwilligt.

Eine sog. Reichweitenbegrenzung, die den Patientenwillen kraft Gesetzes in bestimmten Fällen für unbeachtlich erklärt, wurde nicht aufgenommen.

Die Entscheidung über die Durchführung einer ärztlichen Maßnahme soll im Dialog zwischen Arzt und Betreuer bzw. Bevollmächtigtem vorbereitet werden. Der behandelnde Arzt prüft, was medizinisch indiziert ist und erörtert die Maßnahme mit dem Betreuer oder Bevollmächtigten, möglichst unter Einbeziehung naher Angehöriger und sonstiger Vertrauenspersonen.

Sind sich Arzt und Betreuer bzw. Bevollmächtigter über den Patientenwillen einig, bedarf es keiner Einbindung des Vormundschaftsgerichts. Bestehen hingegen Meinungsverschiedenheiten, müssen folgenschwere Entscheidungen vom Vormundschaftsgericht genehmigt werden.

(Quelle: Bundesministerium der Justiz)

Schließlich erlauben wir uns auch namens unserer Mitarbeiter, Ihnen und Ihren Angehörigen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und die besten Wünsche für Wohlergehen, Gesundheit und Erfolg für das Jahr 2010 zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfof
Rechtsanwalt