

Mandanten-Information 3/2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kurze Verjährung der Mieteransprüche wegen Schönheitsreparaturen auf Grund unwirksamer Klausel

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehören Streichen oder Tapezieren von Wänden, Decken, Böden, Heizkörpern, Innentüren, sowie Fenster und Außentüren von innen und Reinigung. Sie trifft grundsätzlich den Vermieter. Die Übernahme durch den Mieter im Mietvertrag ist trotzdem allgemein gebräuchlich.

Seit dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 23.06.2004, Aktenzeichen VIII ZR 361/03 schränkt die Rechtsprechung die Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters ein, wenn der Mietvertrag „starre“ Fristen, wie zum Beispiel:

„Schönheitsreparaturen müssen alle drei Jahre“, oder „Der Mieter hat alle drei Jahre“

enthält.

Führt der Mieter nun, ohne dazu verpflichtet zu sein, so insbesondere, weil die entsprechende Übertragungsklausel im Mietvertrag wegen „starrer Fristen“ unwirksam ist, Schönheitsreparaturen durch, können ihm Ersatzansprüche zustehen.

Hierbei war bisher umstritten, ob diese Ersatzansprüche innerhalb von sechs Monaten oder erst in drei Jahren verjähren.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr mit Urteil vom 04.05.2011, Aktenzeichen VIII ZR 195/10 diese Frage so entschieden, dass der Anspruch des Mieters auf Erstattung von Renovierungskosten wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel innerhalb von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses verjährt.

In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatten die Mieter Schönheitsreparaturen ausführen lassen, obwohl sie aufgrund der Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel nicht dazu verpflichtet waren. Da das Mietverhältnis bereits sechs Monate zuvor geendet hatte, beriefen sich die Vermieter im gerichtlichen Verfahren auf Verjährung.

Der BGH gab den Vermietern Recht. Der Erstattungsanspruch des Mieters für seinen Aufwand in Unkenntnis einer fehlenden Verpflichtung fällt unter die kurze Frist von sechs Monaten, weil nur so schnell Rechtssicherheit und Rechtsfrieden zwischen den Mietvertragsparteien geschaffen wird.

II.

Die Vorsorgevollmacht / Die Betreuungsvollmacht

Es gibt empirische Untersuchungen, wonach 4% aller über 65-jährigen und über 25% aller über 85-jährigen vom Risiko der senilen Demenz betroffen sind. Die Zahl alter Menschen, die pflegebedürftig in Pflegeheimen wohnen oder zu Hause versorgt werden müssen, nimmt zu. Aber auch junge Menschen können durch Unfall oder schwere Krankheit bewusstlos werden, in ein Koma fallen und / oder dauerhaft pflegebedürftig werden. Es ist augenscheinlich, dass Personen, die für ihre Gesundheits- und Vermögenssorge usw. nicht mehr selbst sorgen können, der Hilfe bedürfen. Früher erhielten derartige, hilfsbedürftige Personen einen Vormund beigeordnet. Der Gesetzgeber geht heute aber davon aus, dass der Hilfsbedürftige nicht mehr bevormundet werden soll, sondern dass der Betreuer dem Hilfsbedürftigen mit Rat und Tat zur Seite stehen soll, also defacto neben dem Hilfsbedürftigen steht. Der Betreuer soll also nicht über den Willen des Hilfsbedürftigen hinweg, gegebenenfalls gegen dessen Willen entscheiden, sondern nach Möglichkeit mit dem Hilfsbedürftigen. So dieser zu einer

Entscheidung aufgrund seines Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage ist, muss der Betreuer logischerweise allein entscheiden, soll dabei jedoch den mutmaßlichen Willen des hilfsbedürftigen Betreuten ausdrücklich beachten. Ein Betreuer wird vom Amtsgericht auf entsprechenden Antrag des Betreuten, des Krankenhauses oder einer sonstigen Pflegeeinrichtung oder auch auf Antrag eines jeden Dritten, der meint, einen diesbezüglichen Antrag stellen zu müssen, nach entsprechender Prüfung durch das Amtsgericht bestellt. Häufig bestellt das Amtsgericht dabei so genannte „Amtsbetreuer“, also Personen die im Regelfall mit dem betreuten Hilfsbedürftigen weder verwandt noch verschwägert sind. Wenn sich im Rahmen des Betreuungsverfahrens geeignete Personen aus der Verwandtschaft oder Bekanntschaft eines Hilfsbedürftigen anbieten, die als Betreuer in Frage kommen, wird das Amtsgericht diese gegebenenfalls als solche bestellen. Das Amtsgericht ist jedoch an derartige Vorgaben nicht gebunden. Die Betroffenen sind also in gewissem Umfang der „Willkür“ des Gerichtes ausgesetzt. Es macht vorliegend Sinn, sich dieser „Willkür“ nicht auszusetzen.

Im Gesetz ist geregelt, dass gegen den freien Willen des Volljährigen ein Betreuer nicht bestellt werden darf.

Weiterhin ist im Gesetz bestimmt, dass die Anordnung einer gesetzlichen Betreuung nicht erforderlich ist, soweit die Angelegenheiten des Betroffenen durch einen Bevollmächtigten ebenso gut wie durch einen Betreuer besorgt werden können. Ziel dieser Regelung ist es, die Bestellung eines gerichtlichen Betreuers zu vermeiden, wenn sich der Betroffene selbst zu helfen weiß, etwa durch eine Person, die der Hilfsbedürftige bereits zu einem Zeitpunkt, als er

noch voll handlungsfähig war, bestellt hat. Bei einer derartigen Vollmacht handelt es sich regelmäßig um eine so genannte „Vorsorgevollmacht“ oder auch „Betreuungsvollmacht“.

Die Vollmacht zur Vorsorge ermöglicht Ihnen ein hohes Maß an Selbstbestimmung. Sie benennen eine oder mehrere Personen Ihres Vertrauens, die bereit sind, für Sie im Bedarfsfall zu handeln.

Aus Vorstehendem ergibt sich, dass es angebracht und sinnvoll ist, wenn Sie vorsorglich eine entsprechende Vollmacht ausfertigen, so dass diese im Bedarfsfall verwandt werden kann. Ansonsten müssen Sie, ob es Ihnen passt oder nicht, im Bedarfsfall damit rechnen, dass ein Amtsbetreuer durch das Gericht bestellt wird. Dem können Sie vorsorgen.

Schließlich erlaube ich mir auch namens meiner Mitarbeiter, Ihnen und Ihren Angehörigen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und die besten Wünsche für Wohlergehen, Gesundheit und Erfolg für das Jahr 2012 zu übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob
Rechtsanwalt