

► Schönheitsreparaturen

Anspruch des Mieters auf Vornahme von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

| Wurde dem Mieter eine unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß überlassen und wurden die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf ihn abgewälzt, kann er vom Vermieter verlangen, dass dieser Schönheitsreparaturen durchführt (8.7.20, VIII ZR 163/18, Abruf-Nr. 216764; VIII ZR 270/18, Abruf-Nr. 216765). |

Im Verfahren VIII ZR 163/18 hatte die Klage der Mieter einer in 2002 gemieteten und ihnen unrenoviert überlassenen Wohnung gegen die Vermieterin auf Zahlung eines Vorschusses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in den Instanzen keinen Erfolg. Im Fall VIII ZR 270/18 wurde der Klage des Mieters einer unrenoviert überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen stattgegeben. Der BGH hebt beide Berufungsurteile auf und verweist den Rechtsstreit zur weiteren Sachaufklärung zurück.

Der BGH bestätigt, dass an die Stelle der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die gesetzlich (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) normierte Erhaltungspflicht des Vermieters tritt. Den Vermieter trifft eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationszustand der Wohnung wesentlich verschlechtert hat. Er muss die Wohnung auf Verlangen des Mieters zwar in einen frisch renovierten Zustand versetzen. Der Mieter muss sich aber in angemessenem Umfang – i. d. R. zur Hälfte – an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen.

Beachten Sie | Beide Urteile besprechen wir in einer der nächsten MK-Ausgaben ausführlich.

► Vergütung nach dem VBG

Vergütung des Betreuers für Wohnungsauflösung

| Ein Betreuer, der für den Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten bestellt ist, kann für die notwendige Tätigkeit bei Abwicklung und Auflösung des zuletzt vom Betreuten bewohnten Wohnraums grundsätzlich keine gesonderte Vergütungspauschale nach § 5a Abs. 1 Nr. 2 VBG verlangen (LG Freiburg 25.5.20, 4 T 52/20, Abruf-Nr. 216582). |

Diese Tätigkeit gehört nicht zur „Verwaltung“ von Wohnraum, weil darunter nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift nur die Verwaltung von Wohnraum fällt, der zum Vermögensstock eines nicht mittellosen Betreuten gehört.

► Vermieterkündigung

Wirkung einer Schonfristzahlung auch auf ordentliche Kündigung

| Entgegen der Rechtsprechung des BGH (seit BGH 16.2.05, VIII ZR 6/04) hält das LG Berlin eine Erstreckung der Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf eine ordentliche Kündigung für möglich (LG Berlin 5.2.20, 66 S 293/19, Abruf-Nr. 216581). |



IHR PLUS IM NETZ

Abruf-Nr. 216764
und 216765



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de
Abruf-Nr. 216582

Zusatzpauschale nur bei nicht mittellosen Betreuten



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de
Abruf-Nr. 216581