

Die Beschränkung der Schonfristzahlung auf die fristlose Kündigung sei nach der bis 2001 geltenden Gesetzeslage nach § 544 BGB a. F. gerechtfertigt gewesen. Die Gesetzessystematik habe der Reformgesetzgeber aber 2001 grundlegend geändert. Seither entspreche es systematisch vielmehr dem gesetzlichen Gebot, die Schonfristregelung auf die Fälle des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB anzuwenden. Zwingende Gründe, hiervon abzuweichen, folgten weder aus dem Gesetz noch aus Sinn und Zweck der Regelung noch aus den Erwägungen des BGH.

#### ► Wohnraummiete

### Kosten für Schlüsselverlust

| Verliert ein Mieter die ihm überlassenen Wohnungsschlüssel, ist er nur dann zur Erstattung der Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage des Mehrfamilienhauses verpflichtet, wenn im Einzelfall aus objektiver Sicht eine konkrete Missbrauchsgefahr besteht (LG München I 18.6.20, 31 S 12365/19, Abruf-Nr. 216580). |

Hierfür genügt nicht bereits die Vorstellung, dass jemand einen aufgefundenen Schlüssel in einer Mehrfamilienhausgegend einer Großstadt dazu verwendet, von Tür zu Tür zu gehen und zu überprüfen, ob er an einer Haus- und Wohnungstür zufällig passt, weil dies fernliegend ist.

Der Vermieter ist gehalten, den Mieter darauf hinzuweisen, dass im Fall des Schlüsselverlusts ein ungewöhnlich hoher Schaden entstehen kann, weil etwa die Schließanlage nicht erweiterbar ist. Verletzt er diese Pflicht, kann er die hierdurch veranlassten Mehrkosten nicht erstattet verlangen. Entsprechend hat das LG München ein Urteil des AG München bestätigt, das den Mieter verpflichtet hat, die Kosten für den Austausch des Wohnungstürschlosses der angemieteten Wohnung zu zahlen, nicht hingegen dazu, die Kosten für die gesamte Schließanlage zu zahlen.

#### ► WEG-Recht

### WEG-Beschluss über Baumfällung

| Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft entspricht nur dann dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 3 und Abs. 4 WEG, wenn bei mehreren Entscheidungsmöglichkeiten eine Ermessensentscheidung getroffen wird. Dazu gehört auch festzustellen, ob eine Ermessensentscheidung möglich ist oder ob eine Ermessensreduzierung auf null vorliegt (AG Potsdam 4.6.20, 31 C 38/19, Abruf-Nr. 216579). |

Das AG hat eine unzureichende Ermessensausübung darin gesehen, dass vor der Beschlussfassung über eine Baumfällung nicht geklärt worden war, ob andere, weniger eingreifende Maßnahmen noch erforderlich, möglich und gewünscht waren, um die Bäume zu erhalten.

Neue Gesetzes-  
systematik spricht  
für Anwendung



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 216580

Abstraktes Gefähr-  
dungspotenzial  
reicht nicht

Hinweispflicht des  
Vermieters



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 216579

Ermessen muss  
ausgeübt werden