

MIETER MUSS VORSCHUSS FÜR MANGELBESEITIGUNG AUCH NUTZEN, ANDERNFALLS KANN IHM GEKÜNDIGT WERDEN

23.05.2012 Fachinformation

Der BGH hat in einem Hinweisbeschluss vom 17. Januar 2012 (Az. VIII ZR 63/11) entschieden, dass einem Mieter, der vom Vermieter einen Vorschuss zur Mangelbeseitigung in der Mietsache erhalten hat, diese Mangelbeseitigung auch in Angriff nehmen muss, andernfalls kann ihm gekündigt werden. Der BGH hatte über die Revision in einem Verfahren über eine Räumungsklage zu entscheiden. Der Vermieter hatte dem Mieter gekündigt, nachdem dieser, der im Baubereich tätig war, Beträge von rund 135.000 Euro als Vorschuss für Mangelbeseitigungsarbeiten erhalten, diese Arbeiten aber über einen längeren Zeitraum nicht in Angriff genommen hatte. Darin sah der Vermieter eine schwerwiegende Pflichtverletzung und kündigte das Mietverhältnis fristlos. Er klagte dann auf Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht hatte zunächst die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht ihr jedoch stattgegeben. Das Landgericht hatte die schwerwiegende Verletzung der Pflichten seitens des Mieters bestätigt. In dem Verfahren wurden darüber hinaus rückständige Mieten geltend gemacht. Von Bedeutung sind die Ausführungen des BGH zur Rechtmäßigkeit der ausgesprochenen Kündigung. Das Gericht stellt insofern klar, dass der Mieter, wenn er vom Vermieter einen Vorschuss zur Beseitigung von Mängeln erhalten hat, diesen Vorschuss dann auch der Zweckbestimmung entsprechend verwenden muss. Dabei lässt sich der zeitliche Rahmen, in dem der Mieter die Mangelbeseitigung in Angriff nehmen muss, nicht abstrakt festlegen. Vielmehr hängt dies von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Allerdings legt sich der BGH insofern fest, als er eine schwerwiegende Verletzung der mietvertraglichen Pflichten des Mieters dann annimmt, wenn dieser trotz Erhalt des Vorschusses über einen längeren Zeitraum die Arbeiten nicht in Angriff nimmt. Auch insofern kommt es wiederum auf die Beurteilung des Einzelfalles an. Daraus wird allerdings deutlich, dass der Mieter nicht den Vorschuss kassieren kann und dann letztlich untätig bleibt. Beschluss des BGH

Downloads

2AED3A_09-12%20Vorschuss%20Mangelbeseitigung%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/mieter-muss-vorschuss-fuer-mangelbeseitigung-auch-nutzen-andernfalls-kann-ihm-gekuendigt-werden>