

# Der betreute Mieter

Das! Schnittstellenseminar zwischen Mietrecht und Betreuungsrecht

2021

## Seminarinhalt

Das Seminar bietet praxisorientierte Informationen über alle mietrechtlichen und betreuungsrechtlichen Fragestellungen bei bestehender Betreuungsbedürftigkeit oder im Betreuungsfall eines Mieters. Behandelt werden sowohl die gesetzliche Betreuung nach § 1896ff. BGB als auch die rechtsgeschäftliche Vertretung, insbesondere die Vorsorgevollmacht.

Das Seminar wird durch die Vermittlung von Grundlagen des Betreuungs- und Vertretungsrechts sowie der aktuellen gerichtlichen Entscheidungen bestimmt und setzt Vorkenntnisse im Mietrecht voraus.

Mietverhältnisse, bei denen es sich beim Mieter um eine betreute Person handelt, sind in Konfliktfällen wie fristlose Kündigung und Mieterhöhung abweichend von der üblichen Herangehensweise zu behandeln. Wer ist Adressat der Kündigung, wer des Mieterhöhungsverlangens? Welche Anforderungen sind an das Bestehen von Kündigungsgründen, beispielsweise bei „Vernachlässigung der Mietsache“, „Beschädigung der Mietsache – auch durch Unterlassen“, „Störung des Hausfriedens?“ zu stellen, gibt es Abweichungen zur „normalen“ Intensität von Beeinträchtigungen? Kann das Mietverhältnis gekündigt werden, wenn der Betreuer einer Modernisierungsankündigung unter Hinweis auf den krankhaft, manischen Zustand des Betreuten widerspricht?

Vor diesem Hintergrund bildet die Lösung von Problemfällen, die häufig in der Praxis vorkommen, neben den eigenen Fällen der TeilnehmerInnen, den Schwerpunkt des Seminars.

### 1. Grundlagen des Betreuungs- und Vertretungsrechts:

§ 1896 BGB: Betreuungsverfahren, Betreuungsbehörden, Betreuerbestellung, einstweilige Anordnung  
Streitfall: Anspruch des Vermieters auf Verfahrenspfleger/ Betreuerbestellung  
Rechtsmittel gegen Ablehnung der Betreuung  
Der Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten; Aufgaben des Betreuers (Rechte, Pflichten),  
Betreuerwechsel, Haftung des Betreuers, Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Betreuer  
direkt; Abschluss und Beendigung von Miet- und Betreuungsverträgen; gerichtliche Genehmigungen  
Vorsorgevollmacht; Formanforderungen; bedingte und transmortale Vollmachten; Vollmachten und  
Erbeinsetzung; Vorsorgevollmacht neben gesetzlicher Betreuung

### 2. Aktuelle Rechtsprechung: „Betreuungsfälle im Mietverhältnis“

Zugangsprobleme bei Abmahnung, Kündigung, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung (AG, LG)  
Richtiger Adressat einer Wohnraumkündigung, Anforderungen an die Kündigung durch den Betreuer  
Streitfall Modernisierung: Härtefalleinwand wegen Modernisierungsumfang (BGH)  
Anforderungen an die Kündigungsgründe „Vernachlässigung der Mietsache“, „Beschädigung der  
Mietsache – auch durch Unterlassen“, „Störung des Hausfriedens“ (AG, LG, BGH)  
Problem: Beweisfähigkeit bei Störungen: Anforderungen an ein Störungsprotokoll (BGH)  
Streitfall Schuldunfähigkeit des Mieters: „Was zu viel ist, ist zu viel.“ (BGH)  
Streitfall Zwangsvollstreckung: Sicherstellung der Vollstreckung versus angekündigtem Suizid und  
unzumutbaren Gesundheitsbeeinträchtigungen (BGH)

## Unser Experte



Mario Viehweger, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Partner der Kanzlei Hirsch, Thiem & Kollegen Rechtsanwälte mit Sitz in Dresden, berät und vertritt seit vielen Jahren bundesweit private Wohnungsunternehmen, kommunale Gesellschaften und Genossenschaften in allen mietrechtlichen Fragestellungen. Daneben ist er regelmäßig als Referent zu mietrechtlichen Themen, u.a. „Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters“, „Aktuelle Rechtsprechung im Wohn- und Gewerberaummietrecht“ sowie „Erbrecht des Fiskus“ im Fortbildungsbereich sowie auf Mietrechtstagen, insbesondere bei den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden des GdW, der Finanzverwaltung, bei den Rechtsanwaltskammern, dem vhw sowie im Rahmen von Inhouseschulungen tätig.