

Unsere Mieter werden älter – die daraus entstehenden rechtlichen Probleme

Das Mietrecht des BGB unterscheidet die Rechtsstellung des Mieters nicht nach dem Lebensalter. Jedoch kann das höhere Lebensalter und damit verbundene Beeinträchtigungen ein wichtiges Kriterium bei einer Interessensabwägung, etwa im Kündigungs- oder Räumungsschutz, sein.

Einhergehend mit einer höheren Lebenserwartung ergibt sich, dass Menschen im höheren Lebensalter oft ihre Versorgungsbeziehungen zur Erfüllung ihrer täglichen Lebensbedürfnisse, so auch das Mietverhältnis, nicht mehr selbst regulieren können. Für den Vermieter ist es aber von großer Wichtigkeit, auf Mieterseite stets einen Ansprechpartner zu haben.

Hier bietet sich zum einen die rechtsgeschäftliche Vertretung, die heute oft durch eine Versorgungsvollmacht reguliert wird, an. Danach bevollmächtigt der Mieter eine geschäftsfähige Person seines Vertrauens, das werden in der Regel Kinder oder andere Verwandte oder auch Nachbarn bzw. Freunde sein, mit der Wahrnehmung genau zu benennender Angelegenheiten. Auf das Mietverhältnis bezogen wäre in der Vollmacht dieses genau zu benennen sowie die Befugnisse zu bezeichnen, die dem Bevollmächtigten erteilt werden. Aus der Vermietersicht sollte die Kündigung bzw. die Entgegennahme von Kündigungen, das Mietverhältnis betreffend, als auch die Auflösung des Haushaltes einbezogen sein. Die Vollmacht sollte auch eine Erklärung dazu enthalten, ob sie auch für den Fall der Feststellung der Geschäftsunfähigkeit des Mieters und über dessen Tod hinaus gilt.

Kommt es zu einer solchen rechtsgeschäftlichen Vertretung nicht und kann der Mieter wegen psychischer Krankheit oder einer körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung seine Angelegenheiten nicht oder teilweise nicht selbst besorgen, kann durch das Vormundschaftsgericht die Betreuung angeordnet werden.

In Deutschland gibt es bereits mehr als 1 Million solcher gerichtlich verfügten Betreuungen. Das Gericht legt sogenannte Aufgabenkreise für den Betreuer fest, nur im Rahmen dieser kann er Entscheidungen für den Betreuten treffen. Mit der Bestellung des Betreuers und der Einbeziehung der Mietangelegenheiten in dessen Aufgabenkreis sind dessen Befugnis vom Vermieter unbedingt zu beachten.

Sowohl auf die Erteilung einer rechtsgeschäftlichen Vollmacht als auch auf die gerichtlich angeordnete Betreuung kann der Vermieter hinwirken und Einfluss nehmen.