

# Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## Kleinreparaturen

Oftmals werden in einem Formularymietvertrag die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abgewälzt. Da eine solche Regelung von dem Grundsatz abweicht, dass die Beseitigung von Mängeln grundsätzlich Vermietersache ist, sind für eine wirksame Überwälzung der Kosten auf den Mieter bestimmte Voraussetzungen zu beachten.

## „Schuldfrage“

Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme führen oft zu Auseinandersetzungen mit dem Vermieter über die „Schuldfrage“. Handelt es sich um einen Baumangel oder ist – wie vermierterseits oft pauschal vermutet – das Verhalten des Nutzers ausschlaggebend gewesen? Gerade in der kalten Jahreszeit häufen sich die Anfragen aus diesem Bereich. Wichtige Verhaltenstipps und Hinweise rund um diese Thematik finden Sie auf...

## MhM-Intern

Der **Mitgliedsausweis 2009** wurde verschickt. Falls Sie keinen erhalten haben, obwohl der Beitrag 2009 bezahlt wurde, melden Sie sich bitte in der Geschäftsstelle. (Beratung erhalten Sie nur gegen Vorlage dieses neuen Ausweises.)

Bitte beachten Sie auch die Informationen zur diesjährigen **Mitgliederversammlung** auf...

# Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de))

Absender: .....

## Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 28,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

Bitte senden Sie mir den Antrag und die „Informationen zur Prozesskostenversicherung“ zu.

## Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mit ausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1. 1. 1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am ..... habe ich DM/EUR ..... bezahlt. Rückzahlungsdatum ist .....

## Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 5,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Hilfe bei der Wohnungsabnahme“.

## Wohnflächenberechnung

Ergibt die Beratung, dass eine genaue Berechnung der Wohnfläche notwendig ist, können wir Ihnen die Hilfe eines Fachmannes vermitteln. Beim vereinbarten Termin werden die Räume Ihrer Wohnung exakt vermessen, gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese Berechnung wird Ihnen per Post zugestellt.

Die Kosten sind – je nach Wohnungsgröße – zur Zeit zwischen EUR 60,- und 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 5,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

Rufen Sie in unserer Geschäftsstelle an (Tel: 44 48 82 – 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden. Oder fordern Sie es schriftlich mit diesem Bestellcoupon an.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Wohnflächenberechnung“.

## Unsere Merkblätter

Wollen Sie Merkblätter zugesandt haben (entsprechend ankreuzen), so legen Sie bitte für unsere Versandkosten Briefmarken in folgenden Werten bei:

Für 1 Merkblatt EUR 0,90  
Für 2 – 3 Merkblätter EUR 1,45  
Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

- Zeitmietverträge
- Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Kautions
- Wohnungsbesichtigung
- Betriebskosten
- Umlagefähige Betriebskosten
- Modernisierung – ja, aber!

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel/Feuchtigkeitsschäden
- DVB-T-Kabel-Satellitenschüssel

# Kleinreparaturen – das Wichtigste in Kürze

„Das Instandhalten der Wohnung obliegt dem Vermieter. Das Gegenteil regelt der Mietvertrag.“ Ulrich Erckenbrecht, der Schriftsteller, von dem dieses Zitat stammt, spricht mit wenigen Worten ein wichtiges Problemfeld in einem Mietverhältnis an: Reparaturen in der Wohnung. Es sind nicht immer die massiven Schäden, die das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter belasten können – gerade die kleinen, alltäglichen Mängel an der Mietsache bringen oft Ärger mit sich. Als Mieter kennt man das Problem: Der Vermieter versucht zunächst, die Kosten für die Beseitigung des Mangels auf den Mieter abzuwälzen. Dies ist allerdings nur in engem Rahmen möglich:

## Welche wirksamen Regelungen gibt es?

Grundsätzlich gehört es zu den Aufgaben des Vermieters, im Laufe der Zeit in der Wohnung auftretende Mängel zu beseitigen. Deshalb muss er auch die hierfür entstehenden Kosten generell aus eigener Tasche bezahlen. Es ist in der Regel auch nicht zulässig, durch Vereinbarungen in einem (Formular-) Mietvertrag von diesem Grundsatz abzuweichen. Allerdings macht es die sogenannte Kleinreparaturklausel (auch: „Bagatellschadensklausel“) im Mietvertrag dem Vermieter möglich, dem Mieter die Kosten für kleinere Schäden an Teilen der Mietsache aufzuerlegen. Die Aufnahme einer solchen Klausel in den Mietvertrag ist eher die Regel als die Ausnahme. Die gute Nachricht: die Wirksamkeit einer solchen Klausel ist rechtlich an Bedingungen geknüpft, die im Folgenden kurz vorgestellt werden.

## Worauf es ankommt

Durch die Kleinreparaturklausel kann der Mieter lediglich dazu verpflichtet werden, unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten zu tragen. Die Vereinbarung einer Pflicht, die Kleinrepa-

ratur als Mieter selbst vornehmen oder in Auftrag geben zu müssen (sog. „Vornahmeklauseln“), ist unzulässig.

## Für was zahle ich?

Der Mietvertrag kann eine Kostenübernahme durch den Mieter nur für die Teile der Wohnung regeln, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Das heißt, der Mieter muss nicht für sämtliche Kleinreparaturen aufkommen, sondern nur für Reparaturen an Gegenständen, auf deren Zustand und Lebensdauer er auch Einfluss hat. Sprich:

- *Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas- und Wasser (dazu gehören beispielsweise Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne, Duschköpfe, Toiletenschüsseln- und Spülungen)*
- *Heiz- und Kocheinrichtungen (hierzu zählen z.B. Einzelöfen, Elektro- und Gasherde)*
- *Warmwasseraufbereitungsgeräte*
- *Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Jalousien, Rolläden oder Fensterläden*
- *Mitvermietete Gegenstände wie beispielsweise Waschmaschine, Kühlschrank, Spüle, Geschirrspülmaschine etc.*

## ...und für was nicht?

Gegenstände, mit denen der Mieter so gut wie gar nicht in Berührung kommt (z.B. in der Wand oder unter Putz verlegte Gas- und Wasserleitungen, Stromleitungen etc.), fallen nicht unter die Klausel.

## Ich muss zahlen. Aber wieviel?

Die weitere gute Nachricht: Eine Kostenübernahme durch den Mieter ist nicht unbegrenzt. Die Klausel muss in zweierlei Hinsicht Höchstbeträge angeben, für die der Mieter aufkommen soll:

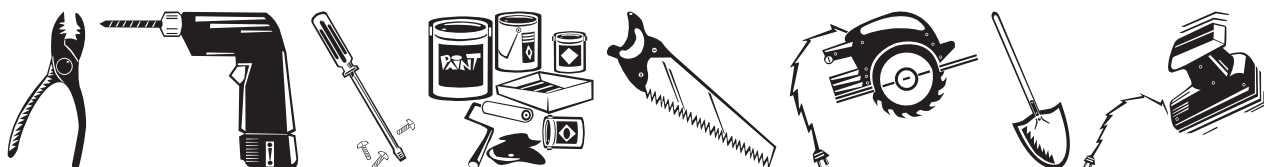
1) Die höchstzulässige Rechtsprechung mutet dem Mieter einen Höchstbetrag pro anfallender Reparatur von 75 Euro zu. Rechnet man die allgemeine Kostensteigerung der letzten Jahre hinzu, so kann man mittlerweile wohl einen Betrag von ca. 100 - 125 Euro als angemessen bezeichnen. Ist die Reparatur teurer als der vertraglich festgesetzte Betrag, so hat der Vermieter die Kosten in voller Höhe allein zu tragen. Der Mieter ist also nicht verpflichtet, den Anteil bis zur vereinbarten Kostengrenze mitzutragen.

2) Eine wirksame Klausel muss eine weitere Begrenzung festlegen. Fallen innerhalb eines bestimmten Zeitraums von z.B. einem Jahr mehrere Kleinreparaturen bis zur vereinbarten Höchstgrenze an, so muss der Mieter diese nur bis zu einer weiter zu vereinbarenden Höchstgrenze bezahlen. Der im Mietvertrag festgesetzte Höchstbetrag für ein Jahr kann entweder als fester Betrag (bis zu ca. 200 Euro), oder als prozentualer Betrag (bis zu 8-10% der Jahresmiete) vereinbart werden. Überschreiten innerhalb eines Jahres weitere Kleinreparaturen die so festgelegte Höchstgrenze, so muss diese Rechnungen der Vermieter bezahlen.

Wird eine der obigen Voraussetzungen nicht eingehalten, hat das zur Folge, dass die gesamte Klausel unwirksam ist und der Vermieter sämtliche Kleinreparaturen selbst zu bezahlen hat.

In Zweifelsfällen wenden Sie sich bitte an unsere Mietrechtsberatung.

Das Instandhalten der Wohnung obliegt also tatsächlich dem Vermieter – die Ausnahmen muss der Mietvertrag klar regeln! au



# Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme – leider kein Wintermärchen

In der kalten Jahreszeit zeigen sich in unseren Beratungen vermehrt Probleme mit Feuchtigkeit und oft auch dadurch verursachtem Schimmelbefall in Mietwohnungen. Natürlich ist jeder betroffene Mieter besorgt, wenn ein Feuchtigkeits- oder gar Schimmelproblem in der Wohnung auftaucht und befürchtet oft gesundheitliche Beeinträchtigungen. Abwarten oder Zögern ist jedoch so gut wie immer der falsche Weg.

Nachfolgend sollen insofern die wichtigsten Punkte in diesem Zusammenhang kurz umrissen werden, um Feuchtigkeit- und Schimmelschäden zu vermeiden oder eine rasche Behebung zu erleichtern. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch unsere Merkblätter „Wohnungsmängel und Mietminderung“ und „Schimmel und andere Feuchtigkeitsschäden“ und lassen sich – sobald Sie ein derartiges Problem haben umgehend über Ihre Rechte und Pflichten beraten.

Eigentlich ist die Rechtslage eindeutig: Der Mieter ist verpflichtet, einen aufgetretenen Mangel umgehend nach Entdeckung anzuzeigen, der Vermieter hat den Mangel unverzüglich zu beseitigen. In vielen Fällen entsteht jedoch bei Feuchtigkeitsproblemen eine Auseinandersetzung darüber, wo die Ursache des Feuchtigkeitsschadens liegt. Grundsätzlich muß der Vermieter nachweisen, dass die Wohnung bzw. das Gebäude keinen Baumangel aufweist, bevor über ein eventuelles (Mit-) Verschulden des Mieters nachzudenken ist.

Relativ einfach lässt sich die „Verschuldensfrage“ in den Fällen klären, in denen eindeutig ein Eindringen von Feuchtigkeit von außen festzustellen ist, da hier ein Baumangel vom Vermieter nicht ernsthaft bestritten werden kann. Klassiker in diesem Zusammenhang sind fehlende Dachziegel oder undichte Flachdächer, mit dem bloßen Auge erkennbare Risse im Außenputz insbesondere wenn auch von außen eine Durchnässung der betroffenen Stellen erkennbar ist, sichtbare Mängel an der Abdichtung des Hauses zum Erdreich etc. Sind Mauern im Innenbereich der Wohnung betroffen, ist oft ein Zusammenhang mit undichten Installationen in der Wand oder in angrenzenden Badezimmern oder Küchen (auch in der Wohnung über der

betroffenen Wohnung) festzustellen. Schwieriger wird es in Fällen, in denen z.B. Wärmebrücken (oft auch als Kältebrücken bezeichnet) ältere Fenster oder dergleichen die Problemursache darstellen. Die Feststellung derartiger Baumängel ist nur durch Fachleute möglich.

Wurde vom Vermieter der Nachweis geführt, dass kein Baumangel vorliegt, ist zu entscheiden, ob ein Verhaltensfehler des Nutzers vorliegt. Im Normalfall hat der betroffene Mieter bereits vorab geprüft, ob sein Heiz- und Lüftverhalten „normal“, die Juristen sprechen hier von „vertragsgemäß“, war und ist. Die wichtigsten Eckpunkte für ein normales Lüftverhalten sind insbesondere: Mehrmals am Tag (mindestens morgens und abends, sofern der Mieter tagsüber zu Hause ist auch mehrmals untertags) eine Stoßlüftung, d.h. eine 5 bis 10 minütige Lüftung bei komplett geöffneten Fenstern, sofern möglich mit „Durchzug“ durchführen. Nach Aktivitäten, die besonders viel Feuchtigkeit verursachen, (z.B. Duschen, Baden, Kochen, Schlafen) zumindest in dem betroffenen Raum umgehend eine zusätzliche Stoßlüftung durchführen. Aufgetretene Feuchtigkeit z.B. an Badboden, Fliesen, der Innenseite der Fenster, Fensterbänke umgehend entfernen und sofern möglich, keine Wäsche innerhalb der Wohnung zu trocknen. Schließlich sollte noch möglichst wenig zusätzliche Feuchtigkeit innerhalb der Wohnung durch z.B. Aquarien, Zimmerpflanzen etc. verursacht werden bzw. in solchen Fällen noch häufiger gelüftet werden.

Hinsichtlich des Heizverhaltens empfehlen die Experten, die Wohnung möglichst durchgehend und gleichmäßig zu beheizen. In diesem Zusammenhang sind natürlich auch Heizenergieverbrauch und Heizkosten zu beachten, es muß daher ein sinnvoller Kompromiß gefunden werden. Grundsätzlich ist insofern zu empfehlen tagsüber eine Raumtemperatur von 20 bis 21 Grad, nachts etwas niedriger einzuhalten.

Während des Stoßlüftens sollten aus Energiespargründen die Heizkörper abgedreht werden, da die Thermostate sonst auf volle Leistung schalten und Heizenergie und Geld „aus dem Fenster geworfen“ werden.

Schließlich wird von der technischen Seite her empfohlen, Möbel insbesondere an Außenwänden mindestens 10 Zentimeter von der Wand entfernt aufzustellen, um eine „Hinterlüftung“ bzw. Luftzirkulation zu ermöglichen. Natürlich ist dies tatsächlich oft nur schwierig zu bewerkstelligen, viele Gerichte gehen insofern davon aus, dass der Mindestabstand, der durch die Fußboden- bzw. Scheuerleiste vorgegeben wird, ausreicht. Empfehlenswert ist es auch, bei Möbeln an Außenwänden regelmässig hinter diesen zu kontrollieren, ob ein Problem vorhanden ist, da dieses im Frühstadium regelmäßig leichter in den Griff zu bekommen ist. In den meisten (Streit-) Fällen schickt der Vermieter eine fachkundige Person, die die Schadensursache ergründen soll. Natürlich ist es sinnvoll, die Schäden durch eine solche Person besichtigen zu lassen, um eventuell eine einvernehmliche und rasche Schadensbehebung zu erreichen. In jedem Fall ist es jedoch sinnvoll, den Besuch solcher Personen nur in Anwesenheit eigener Zeugen durchzuführen, um ggf. gefundene Ergebnisse oder Aussagen des Fachmanns des Vermieters später auch beweisen zu können.

Sind die Ergebnisse unbefriedigend, weil der Vermieter die Schuld allein beim Mieter sieht, ist es empfehlenswert außergerichtlich eine eigene fachkundige Person (Bauingenieur, Architekt) zur Beweissicherung und Feststellung der möglichen Schadensursache zu beauftragen (vgl. hierzu auch unser Informationsblatt „Feststellung von Feuchteschäden“).

Kann außergerichtlich keine zufriedenstellende Lösung herbeigeführt werden, bleibt leider nur der Gang zum Gericht, um eine Instandsetzung der Wohnung zu erreichen.

Über die mietrechtlichen Aspekte der Thematik können Sie sich als Mitglied in jeder unserer Beratungsstellen informieren und beraten lassen. Weitere Informationen zur „technischen“ Seite der Thematik bekommen Sie u.a. auf der Internetpräsenz des Bundesumweltamtes ([www.bundesumweltamt.de](http://www.bundesumweltamt.de)) im Umweltladen der Landeshauptstadt München (Rindermarkt 10, 80331 München, [www.muenchen.de/umweltladen](http://www.muenchen.de/umweltladen)) oder bei den Verbraucherzentralen.

mb

# Wohngeld kann jeder beantragen

– der bestimmte Einkommensgrenzen unterschreitet – und sollte dies auch tun.

Wohngeld ist eine staatliche Leistung, die jedem zusteht, der so wenig verdient, dass er die Miete oder auch die Belastungen für Wohneigentum nicht alleine tragen kann. Beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen besteht ein **Rechtsanspruch** auf Wohngeld zur Sicherung angemessenen Wohnens. (Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Personen, die staatliche Sozialleistung beziehen, die auch Kosten der Unterkunft enthält, wie Bezieher von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld und Grund-

sicherung. Auch Empfänger von Leistungen nach dem Bundesaus-

stattungsförderungsgesetz (BAföG), haben keinen Anspruch auf Wohngeld, es sei denn Bafög wird komplett als Darlehen gewährt, dann besteht ein Wohngeldanspruch).

**Zum 1. Januar 2009** hat die Bundesregierung zum erstenmal seit 2001 das Wohngeld erhöht. Allerhöchste Zeit, um die in den vergangenen acht Jahren wachsenden Kosten auszugleichen – welche laut Bundesbauministerium bezüglich der Mieten im Schnitt um 10%, bei den Heizkosten um 50% gestiegen sind.

Ob man Wohngeld bekommt und wie hoch der Zuschuss ausfällt, hängt von drei Faktoren ab: von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, vom Gesamteinkommen, sowie von der Miethöhe.

## Was ist nun aber neu?

Die Erhöhung des Wohngeldes kann durch die Neuerungen bis zu 60% betragen:

Das Wohngeld wurde allgemein pauschal um 8% angehoben.

Nicht nur mehr der klassische Familienhaushalt ist wohngeldberechtigt, sondern auch Haushalte, in denen Personen

zu-



menleben (ohne Trauschein) und gemeinsam wirtschaften, verwandt oder nicht verwandt sind, die den Lebensmittelpunkt in der gemeinsamen Wohnung haben.

Die Berechnung des Wohngeldes wurde geändert. Früher wurden Wohnungen in 4 Baualtersklassen eingeteilt – es gab Höchstgrenzen bei der Mietbezuschussung je nach Alter der Wohnung. Dies bedeutete: je älter die Wohnung desto geringer das Wohngeld. Nunmehr gibt es nur noch eine einheitliche Baualtersklasse, diese entspricht der bisherigen höchsten Gruppe. Es gibt nun also mehr Wohngeld für Mieter in Altbauten.

Eine wichtige Neuerung ist auch ein pauschaler Heizkostenzuschlag auf die zu berücksichtigte Miete. Er ist abhängig von der Haushaltsgröße. Dies ist ein überfälliger Schritt in die richtige Richtung, da ja gerade die Heizkosten enorm gestiegen sind, diese aber bisher in der dem Wohngeld zugrundegelegten Miete nicht berücksichtigt wurden.

Das Wohngeld wird aus der Höhe der Miete ermittelt – je höher die Miete


desto höher das Wohngeld. Aber natürlich gibt es bestimmte Höchstgrenzen. Wer mehr Miete zahlt als den Höchstbetrag, erhält also Wohngeld nicht nach der tatsächlichen Miete, sondern nur nach dem Höchstbetrag. Diese Höchstgrenzen sind nicht einheitlich in Deutschland, sondern je nach Region verschieden. (Stufe eins umfasst Regionen mit niedrigem Mietniveau, Stufe 6 besonders teure Regionen). Diese Höchstbeträge wurden nun allgemein um 10% angehoben. Aber gleichzeitig gab es auch neue Einstufungen bestimmter Regionen. Hierbei handelte es sich nicht nur um Hochstufungen, sondern auch um Herabstufungen – was dann für manche Regionen weniger Wohngeld statt mehr bedeutet (obwohl die Mieten dort natürlich nicht gesunken sind, sondern auch weiter steigen). Für München gilt Mietstufe 6, hier könnte man sich also über eine überdurchschnittlich hohe Wohngeldzulage freuen. Aber da in München die Mieten erheblich über den Höchstbeträgen anderer Städte liegen – ist diese Stufe für

München nach Ansicht vieler Experten eigentlich zu niedrig.

Wohngeld wird grundsätzlich nur auf **Antrag** gewährt. Dieser muss schriftlich im zuständigen Sozialbürgerhaus gestellt werden, dort erhält man auch die Anträge, ebenso in der Stadtinformation im Rathaus und im Wohnungsamt.

Wohngeld wird übrigens ab dem Monat bewilligt, in dem der Antrag gestellt wird, also sollte man nicht lange zögern, wenn man glaubt, die Voraussetzungen zu erfüllen.

**Bitte beachten:** Der Verein MIETER HEIFEN MIETERN bietet keine Beratung bezüglich Wohngeld an. In München kann man sich an das Wohnungsamt in der Franziskanerstraße 8 wenden. uv

 Infos auch unter:

[www.muenchen.de/Rathaus](http://www.muenchen.de/Rathaus)  
(Stichwort Wohngeld)

[www.wohngeldantrag.de](http://www.wohngeldantrag.de)  
(behandelt sehr umfangreich alles zum Thema Wohngeld)

## Urteile

**Einseitiger formularvertraglich vereinbarter Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters ist unwirksam.**

BGH, Urteil vom 19. 11. 2008 – VIII ZR 30/08

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob eine Vereinbarung in einem Formularmietvertrag, mit welcher der Mieter (nicht auch der Vermieter!) für die Dauer eines Jahres auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet, wirksam ist.

Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass ein solcher befristeter Kündigungsausschluss den Mieter unangemessen benachteiligt und von daher un-

wirksam ist. Konsequenz daraus war, dass der Mieter das Mietverhältnis auch im ersten Jahr nach Abschluss des Mietvertrags mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen konnte.

Zu beachten ist, dass sich die Richter mit einem formularvertraglich einseitigen Kündigungsvorbehalt des Mieters zu befassen hatten. Zu unterscheiden ist dies von bereits zuvor entschiedenen anderen Konstellationen:

Kommt zu einem formularvertraglich vereinbarten einseitigen Kündigungsvorbehalt des Mieters von nicht mehr als vier Jahren eine wirksame Staffelmietvereinbarung, hält der BGH den Kündigungsvorbehalt für wirksam.

Für ebenso wirksam hält der BGH einen individualvertraglich vereinbarten einseitigen Kündigungsvorbehalt des Mieters für die Dauer von fünf Jahren.

Einen formularvertraglich vereinbarten Kündigungsvorbehalt für Mieter und Vermieter hält der BGH jedenfalls dann für wirksam, wenn dieser die Dauer von vier Jahren nicht übersteigt.

Da insbesondere die Unterscheidung zwischen individualvertraglicher und formularmäßiger Vereinbarung eines Kündigungsvorbehalts erhebliche Bedeutung für die Beurteilung der Wirksamkeit hat, ist es dingend erforderlich, eine entsprechende Regelung überprüfen zu lassen!

**Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist für Betriebskosten durch den Vermieter ist nicht die rechtzeitige Absendung, sondern der Zugang beim Mieter entscheidend.**

BGH, Urteil vom 21. 1. 2009 – VIII ZR 107/08

Nach Auffassung des BGH reicht die rechtzeitige Absendung einer Betriebskostenabrechnung auf dem Postweg nicht zur Wahrung der gesetzlich regelten Abrechnungsfrist von einem Jahr. Vielmehr muss dem Mieter die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein.

Dieser Zugang ist vom Vermieter zu beweisen (z.B. durch ein Übergabe-Einschreiben oder eine Botenzustellung). Klargestellt hat der BGH nochmals, dass ein solcher Nachweis nicht erbracht ist, wenn der Vermieter lediglich beweisen kann, dass die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig zur Post gegeben und abgeschickt wurde.

## Besuchen Sie uns im Internet

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) finden Sie neben allen Adressen, Terminen, Telefonnummern etc. Informationen zu mietrechtlichen Fragen, die jeweilige Ausgabe des MieterSpiegels, Informationen zu Wohnungsabnehmern, zur Rechtsschutzversicherung sowie die Satzung und Beitragsordnung.

**Bitte machen Sie regen Gebrauch von unserem Angebot und empfehlen Sie unsere Seiten weiter.**

Nutzen Sie vor allem das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter und des MieterSpiegels (siehe auch unten).

Bitte beachten Sie aber: Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** per E-Mail. Auch Mitgliedsformalitäten wie etwa eine Kündigung der Mitgliedschaft werden von uns **nicht bearbeitet**, da die notwendige Unterschrift fehlt. Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind selbstverständlich auf diesem Wege möglich.

### MieterSpiegel online

Wollen Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung immer im Internet lesen und/oder von dort downloaden ([www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de); dort unter „Mitgliederzeitung“)? Können Sie daher auf den Versand per Post verzichten? Sie würden damit helfen, Kosten und wertvolles Rohmaterial zu sparen. Bitte rufen Sie uns gleich an, wenn Sie zukünftig keine Zusendung per Post wünschen. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusendung veranlassen.) Das aktuelle Heft ist in der Regel jeweils zum Ende eines Quartals online verfügbar.

#### Schneller Zugriff auf Info – und Merkblätter

Neben den auf Seite 2 genannten Merkblättern finden Sie auf unseren Internetseiten weitere mietrechtliche Informationsblätter, die thematisch das Merkblattangebot ergänzen. Nutzen Sie das schnelle und leichte Auffinden und Ausdrucken dieser Informations- und Merkblätter.

## Mitgliedsausweis 2009

Alle Mitglieder, die bis Mitte Februar Ihre Beiträge und Gebühren vollständig bezahlt haben, erhielten Ende Februar den **neuen blauen Jahresausweis 2009** zugesandt. (*Der Mitgliedsausweis 2008 verlor zum 28. Februar 2009 seine Gültigkeit.*)

Keinen Ausweis erhalten Mitglieder, die ihre Beiträge (insgesamt oder auch nur teilweise) noch nicht bezahlt haben. Leider sind aus technischen Gründen auch die Mitglieder, die Ratenzahlung oder Stundung mit uns vereinbart haben, davon betroffen; wer von diesen jedoch Beratung braucht, sollte sich wegen eines Ersatzausweises an die Geschäftsstelle wenden.

In diesem Jahr sind viele Ausweise mit dem Vermerk zurückgekommen, dass der Empfänger unter der angegebenen Adresse nicht zu ermitteln oder unbekannt verzogen sei. Sollten Sie also Ihren Beitrag voll bezahlt und noch keinen Ausweis für 2009 erhalten haben, so melden Sie sich bitte bei uns.

Bitte beachten Sie: im Adressfeld auf der Mitgliederzeitung erscheint die Mitgliedsnummer nicht mehr. Sie ist also nur noch auf dem Mitgliedsausweis vermerkt. Diesen also bitte immer zur Beratung mitbringen. Die Mitgliederzeitung reicht als Beleg nicht aus.

### Achtung, geschlossen!

- Am Freitag, 22. Mai und am Freitag, 12. Juni 2009 ist die Geschäftsstelle geschlossen. Die Beratung an diesen Vormittagen entfällt.

### Beratungsstelle Starnberg aufgelöst

- Zum 1. 4. 2009 musste MIETER HELFEN MIETERN seine Beratungsstelle in Starnberg auflösen.

Bitte beachten Sie diese Änderung und weichen Sie auf die anderen Beratungsstellen aus. (Siehe Heft-rückseite)

### Impressum

#### Herausgeber

MIETER HELFEN MIETERN  
Münchner Mieterverein e.V.  
Weißenburger Str. 25  
81667 München

#### Mitarbeiter dieser

##### Ausgabe/Redaktion

Martin Böhm, Michael Hofsäß,  
Amadeo Unger, Ulrike Vatter

#### Fotos

Ulrike Vatter, Amadeo Unger

#### Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH  
81829 München

#### Erscheinungsweise

4mal jährlich

#### Auflage dieser Ausgabe

7.800

#### Red.-Schluß nä. Ausgabe

30. 4. 2009

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

## Mitgliederversammlung

Der Vorstand des Vereins lädt hiermit satzungsgemäß die Mitglieder zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung MIETER HELFEN MIETERN ein. Sie findet statt am

**Dienstag, 12. Mai 2009, um 18.00 Uhr** in der **Weißenburger Str. 25, 81667 München (Haidhausen)**

Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört.

Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2009 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offen steht.

Für ein Vorstandsamt gewählt werden kann nur, wer mindestens ein Jahr dem Verein angehört.

#### Tagesordnung

- |  |  |
|--|--|
| 1) Begrüßung                               | 5) Teilneuwahlen zum Vorstand  |
| 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr 2008 | 6) Wahl der Kassenprüfer/innen   |
| 3) Aussprache                              | 7) Verschiedenes   |
| 4) Entlastung des Vorstands                | 8) Für den Vorstand: Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl, Dagmar Sievers |

## Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München  
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928

MIETER HELFEN MIETERN  
Weißenburger Str. 25, 81667 München  
**Tel.: (089) 44 48 82 - 0** Fax: 44 48 82 10  
info@mhmmuenchen.de  
www.mhmmuenchen.de

### Bürozeiten

Montag – Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr  
14:00 – 17:00 Uhr  
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

### Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

**Bitte beachten Sie:** Die **Rechtsberatung** findet **nur in** den unten genannten **Beratungsstellen oder am Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt!

Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung!) zur Verfügung.

---

## Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt – ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annahmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Neuhausen, Leonrodstraße 19  
im „Werkhaus“, Rgb.  
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b  
in der „Seidl-Villa“  
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Giesing, Kolumbusstr. 33  
im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**  
Pasing, Bäckerstr. 14  
im „Alten- und Service-Zentrum“  
S-Bahn: Pasing (Ausz. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**  
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)  
im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Implerstraße (Ausz. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

---

## Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** ("Erste Hilfe") bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

**Montag: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr**  
**Mittwoch: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr**

**Dienstag: 14 – 16 Uhr**  
**Donnerstag: 14 – 16 Uhr**

---

## Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 - 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißenburger Str. 25. Bringen Sie dazu den Mietvertrag sowie alle Miet- und Abrechnungsunterlagen mit.

(Bitte haben Sie Verständnis, dass wir mit Ihnen einen neuen Termin ausmachen müssen, wenn Sie zum vereinbarten Sonderberatungstermin mehr als 15 Minuten zu spät kommen.)