

# Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## Raucherfrage

Egal ob in den letzten öffentlichen Refugien oder im privaten Bereich, Rauchen ist und bleibt ein ewiges Streitthema. Aus der Öffentlichkeit weitgehend verbannt – bleibt dem Raucher eigentlich nur noch der Rückzug in die eigenen vier Wände. Dort darf gequalmt werden nach Lust und Laune. Oder kann der Vermieter dies verbieten? Mehr zu diesem Thema auf...

## Wohnflächenabweichung

Ist die Wohnung tatsächlich so groß wie im Mietvertrag angegeben? Um dies zu klären, muss nachgemessen werden. Oft stellt sich dabei heraus, dass sie tatsächlich kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben. Was bedeutet dies für den Mieter? Hat er ein Recht zur Mietminderung? Erfahren Sie mehr auf...

## MhM-Intern

Der **Mitgliedsausweis 2010** wurde verschickt. Falls Sie keinen erhalten haben, obwohl Sie den Beitrag 2010 bezahlt haben, melden Sie sich bitte in der Geschäftsstelle. (Beratung erhalten Sie nämlich nur noch gegen Vorlage des neuen Ausweises.) Bitte beachten Sie auch die Informationen zur diesjährigen **Mitgliederversammlung** und sonstige Hinweise 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 10,- 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 10,- 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

# Viel Lärm um köstliches Nichts

„Was ist eine Zigarette?“ Der Dandy Oscar Wilde beantwortete diese Frage im vorletzten Jahrhundert in politisch unkorrekter Weise: „Ein köstliches Nichts!“ In unseren Tagen ist dieses scheinbare Nichts jedoch Auslöser zahlreicher Debatten und Streitigkeiten. Im Zuge des verstärkten Nichtraucherschutzes der letzten Jahre verschwindet die Zigarette zunehmend aus dem öffentlichen Leben, das Rauchen ist bspw. mittlerweile in öffentlichen Verkehrsmitteln, Krankenhäusern und Behörden sowie Amtsräumen vollständig untersagt. In Gaststätten und Restaurants dreht sich – je nach Länderregelung und politischer Windrichtung – das Fähnchen zwischen Verbot und Ausnahmeregelung mal in diese, mal in jene Richtung. In Italien wird derzeit ein Rauchverbot im Auto auf den Weg gebracht und die momentan in Bayern ausliegenden Unterschriftenlisten für ein Totalverbot des Rauchens in Gaststätten, Diskotheken und Festzelten demonstrieren das Engagement privater Initiatoren für eine eindeutige Entscheidung.

Das Rauchen gilt heutzutage also nicht mehr als salonfähig. Doch wie sieht es mit dem Tabakkonsum im privaten „Salon“ zu Hause aus? Gerade im Bereich des Mehrparteienhauses birgt das Laster Zündstoff für diverse Schwierigkeiten. Zuerst stellt sich die Frage, ob das Rauchen in Mietwohnungen überhaupt gestattet ist. Hierauf hat die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes im letzten Jahr eine eindeutige Antwort gegeben und festgestellt: Ja, das Rauchen gehört generell zur vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts. Der BGH bestätigt damit frühere gerichtliche Entscheide, die feststellen, dass das Rauchen in der Mietwohnung *grundsätzlich gestattet* (BGH 2005) und sogar *Teil sozialadäquaten Verhaltens* (LG Karlsruhe) ist. Nun hinterlässt das Konsumieren von Tabak allerdings, handelt es sich nicht um den bayerischen Schmalzler, Spuren am Mietobjekt. So werden nicht nur die Gardinen eingefärbt, sondern auch die ehemals weiße Wand erhält im Laufe der Zeit eine ungleichmäßige nikotingelbe Nuance. Das Gleiche gilt für hellgelackte Türen, Fensterrahmen oder Einbauschränke und -küchen sowie das brandspurengefährdete

Parkett oder die Teppichfliese, also die immobilien Bestandteile der Wohnung. Diese Hinterlassenschaften muss der Raucher gegebenenfalls beim Auszug entfernen, sie fallen unter die Kategorie der vielzitierten Schönheitsreparaturen. Im angesprochenen Urteil des BGH stellt das höchste Gericht weiter fest, dass der Vermieter von seinem Mieter durchaus einen Schadenersatz einfordern kann, wenn die durch das Rauchen in der Wohnung verursachten Schäden nachhaltiger sind und sich nicht im Rahmen der üblichen Instandsetzung bei einem Auszug beheben lassen, also etwa durch Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände.

Um Schwierigkeiten beim Auszug und schon während des Mietverhältnisses zu umgehen, gibt es von Vermieterseite vereinzelt Bestrebungen, die Raucherfrage bereits beim Vertragsabschluss schriftlich zu regeln. Eine solche Rauchverbotsvereinbarung ist aufgrund der oben angeführten gerichtlichen Feststellungen allerdings höchst komplex und kann, wenn überhaupt, nur individualvertraglich geregelt werden, ist in einem Formularmietvertrag also unwirksam. Auch praktisch ist eine Verbotsregelung kaum durchsetzbar, kann die Einhaltung doch vom Vermieter schlichtweg nicht kontrolliert werden, ohne andere Mieterrechte grob zu verletzen.

Zu der birgt das Raucherthema aber nicht nur im Mieter-Vermieterverhältnis, sondern auch bezüglich der nachbarschaftlichen Beziehungen, oder, wie es der MVV dereinst in einer Kampagne für rauchfreie Bahnhöfe formulierte: *Der eine raucht, dem anderen stinkt er*. Zigarettenqualm dringt aus der Raucherwohnung ins Treppenhaus oder über gekippte Fenster in die angrenzenden Wohnungen und schnell steht ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis auf dem Spiel. Da die Rechtsprechung nicht hinter die oberste Prämisse der Duldung von Tabakkonsum in Mietobjekten zurück kann, muss der Rauch von draußen als zwar „ärgerliche Belästigung“ generell aber hingenommen werden, wie das Amtsgericht Bonn im Jahr 1998 konstatiert. Von Vermieterseite dürfen dem rauchenden Mieter auch keine geregelten Lüftungszeiten vorge-



schrieben werden (LG Berlin, 2008). Wie weit darf die Belastung durch den Raucher aber gehen? Hier ist die Rechtsprechung nicht eindeutig. Generell kann ein rauchender Nachbar nur in absoluten Ausnahmefällen mit (richterlichen) Sanktionen belegt werden. Die Schwierigkeit liegt in der Beurteilung, inwieweit von einem normalen – vertragsgemäßen – Rahmen des Rauchverhaltens auszugehen ist und ab wann ein Kettenraucher diese Grenze überschreitet. Wird Rauchen von Seiten des LG Karlsruhe auch als sozialadäquat eingestuft, so ist indes auch der Raucher seinerseits verpflichtet, seinen Teil für ein friedliches Miteinander zu leisten. Ein oberstes Prinzip im Mehrparteienhaus schreibt die gegenseitige Rücksichtnahme vor – und das gilt auch und gerade für den Raucher. Das Amtsgericht Hannover gibt in dieser Hinsicht 1999 einer Klägerin Recht, die ihren Nachbarn vor den Kadi brachte, der bis dato täglich bis zu fünf Zigaretten im Treppenhaus zu rauchen pflegte. Die vorsitzende Amtsrichterin untersagte dies mit dem Hinweis, dass der Qualm auch bei geöffnetem Treppenhausfenster in die Wohnungen dringe und drohte bei Missachtung ein Zwangsgeld bis zu 550.000 DM oder Ordnungshaft an.

Wie in unzähligen anderen mietrechtlichen Fällen ist es also auch bezüglich der Raucherfrage am besten, die Zugeständnisse nicht ad ultimum auszudehnen und auf sein Recht zu pochen. Streit zu vermeiden ist allemal besser, als den verärgerten nichtrauchenden Nachbarn oder Vermieter zur Friedenspfeife überreden zu müssen.

*Übrigens:* Die in der vorletzten Ausgabe des *Mieterspiegels* behandelten Rauchmelder schlagen bei Zigarettenkonsum – im vertragsgemäß gestatteten Rahmen – nicht an, sind aber vor allem für Raucherwohnungen aufgrund des erhöhten Brandrisikos wärmstens zu empfehlen!

au

# Mietrechts-Fragen brandaktuell

## Wohnflächenabweichung

### Das Recht zur Mietminderung



Am 24.3.2004 hat der Bundesgerichtshof (BGH) in drei Urteilen über einen in der mietrechtlichen Praxis am kontroversen diskutierten Problemkreis entschieden: Ist der Mieter berechtigt, bei einer tatsächlich kleineren Wohnung als im Mietvertrag angegeben die Miete entsprechend zu mindern? Ab welcher geringeren Wohnfläche liegt eine nach dem Gesetz erforderliche erhebliche Abweichung vor? Muss der Mieter zusätzlich nachweisen, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung gerade durch diese Flächenabweichung beeinträchtigt ist?

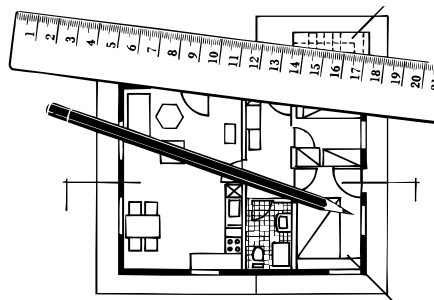
In seiner Grundsatzentscheidung VIII ZR 295/03 verkündete der BGH, dass bei einer **Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche** einer Mietwohnung um mehr als 10% von der im **Mietvertrag angegebenen Wohnfläche** grundsätzlich von einem Mangel der Mietsache auszugehen ist. Der Mieter ist in einem solchen Fall zur Minderung der Miete berechtigt, **ohne** dass es der zusätzlichen Darlegung, dass die Tauglichkeit der Wohnung infolge der Flächendifferenz beeinträchtigt ist, bedarf.

In dem entschiedenen Fall mieteten die Mieter ein Reihenhaus. Im Mietvertrag war die Wohnfläche mit 126,45 Quadratmeter vereinbart, tatsächliche Größe des gemieteten Hauses war jedoch 106 Quadratmeter. Der BGH führt in seiner Begründung aus, dass eine erhebliche Abweichung dann vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% kleiner ist als die vereinbarte Größe. Zudem ist es nach Ansicht des BGH nicht erforderlich, dass der Mieter den Nachweis erbringt, dass eben diese Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung mindert. Schon bei der Ausschreibung der Wohnung werde die Wohnungsgröße regelmäßig angegeben, welcher auch bei der Berechnung der Betriebskosten sowie bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens entscheidende Bedeutung zukommt. **Die vereinbarte Fläche ist damit ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert der Wohnung.**

Weiterhin hielt es der BGH für **unerheblich**, dass der Mieter die kleinere Wohnungsgröße 23 Monate lang nicht bemerkt hatte und hielt eine Mietmin-

derung, welche sich nach dem **Prozentsatz der jeweiligen Wohnflächenabweichung** richtet, für gerechtfertigt. Vorliegend konnte die Miete daher um 16% der monatlichen Kaltmiete gemindert und Rückzahlung der in der Vergangenheit zuviel gezahlten Miete für 2 Jahre (bis zu Beginn des Mietverhältnisses) verlangt werden.

Mit dem Urteil VIII ZR 133/03 bestätigte der BGH seine vorgenannten Ausführungen. In diesem Fall war im Mietvertrag die Wohnfläche mit „ca. 96,00 Quadratmeter“ angegeben. Tatsächlich betrug die Wohnfläche nur 85,91 Quadratmeter.



Auch für den Fall einer **Circa-Angabe** der Wohnfläche gelte die Erheblichkeitsgrenze von 10%. Zwar werde durch diese Formulierung ausgedrückt, dass es den Parteien nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße ankommt und Toleranzen hingenommen werden sollen, jedoch sei auch für diese Fälle im Interesse der Rechtssicherheit die Grenze bei 10% zu ziehen. Vorliegend konnten die Mieter damit Rückzahlung der zuviel gezahlten Miete über die Grundsätze der ungerechtfertigten Bereicherung für 4 Jahre verlangen.

Für den Fall eines vermieteten Einfamilienhauses mit Garten stellte der BGH mit Urteil vom 28.10.2009, VIII ZR 164/08, klar, dass auch hier ein zur Minderung berechtigender Mangel vorliege, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10% nach unten abweicht. Eine Anhebung dieses Grenzwerts wegen der mitvermieteten Gartenfläche kommt nicht in Betracht.

In seinem Urteil VIII ZR 44/03 beschäftigte sich der BGH ausführlich mit dem Begriff der Wohnfläche.

In der Sache ging es hier um eine Dachgeschosswohnung, deren tat-

sächliche Wohnfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen 89 Quadratmeter betrug und eine im Mietvertrag vereinbarte Fläche von 110 Quadratmetern. Den Mietern war dieser Sachverhalt nach fast 4 Jahren Wohndauer aufgefallen. Auch in diesem Fall entschied der BGH, dass die Mieter berechtigt sind, die Miete zu mindern.

Jedoch sei der Begriff der Wohnfläche auslegungsbedürftig. Rechtsverbindliche Regelungen für die Berechnung der Wohnfläche bei freifinanzierten Wohnungen fehlen. Grundsätzlich könne die Wohnfläche aber anhand der **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche** berechnet werden (welche unmittelbar nur für öffentlich geförderten Wohnraum anwendbar ist). Der BGH sah keinen Grund, weshalb diese Verordnung auf preisgebundenen Wohnraum beschränkt werden sollte und stellte insbesondere die praktischen Erwägungen für einen allgemein anerkannten Maßstab heraus. Im Regelfall sah der BGH von daher eine stillschweigende Vereinbarung der Parteien, dass die Wohnflächenverordnung Anwendung finden soll, als gegeben an, schloss aber eine abweichende Vereinbarung (z. B. eine Berechnung nach reiner Grundfläche ohne Abzug für die Schrägen) nicht gänzlich aus.

Im Urteil vom 22.4.2009, VIII ZR 86/08, beschäftigte sich der BGH erneut mit dem Begriff der Wohnfläche und kam zu dem Ergebnis, dass, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder eine andere Berechnungsweise ortsüblich ist, für die Ermittlung der Wohnfläche die im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgeblichen Bestimmungen für den preisgebundenen Wohnraum entscheidend sind. Hiernach bestimmt sich der Begriff der Wohnfläche für abgeschlossene Mietverträge bis 31.12.2003 nach der II. Berechnungsverordnung, seit 1.1.2004 nach der Wohnflächenverordnung.

Als Beispiel für eine abweichende Vereinbarung der Parteien führt der BGH im Urteil vom 16.9.2009, VIII ZR 275/08, aus, dass ein nach dem Mietvertrag zu Wohnzwecken vermietetes ausgebautes Dachgeschoss bei der Wohnflächenermittlung zu berücksich-

tigen sei, selbst wenn sie nach der II. Berechnungsverordnung nicht in Ansatz zu bringen wären.

Bei Zweifeln an der Übereinstimmung zwischen der im Vertrag angegebenen und der tatsächlichen Wohnungsgröße sollten Sie Ihre Wohnung

vermessen. Zudem besteht die Möglichkeit, sich für die Überprüfung der Wohnungsgröße der Hilfe eines Fachmanns zu bedienen. Zwingend erforderlich ist dies, **bevor** Sie rechtliche Schritte einleiten. Wir **vermitteln** Ihnen gerne kompetente **Fachkräfte**.

#### **Achtung:**

**Bevor Sie Ansprüche geltend machen, ist eine eingehende mietrechtliche Beratung durchzuführen!**

Zum Thema siehe auch **unser Merkblatt Wohnflächenberechnung**. mh



## **Recht auf das Abfotografieren von Betriebskostenbelegen durch den Mieter**

**Dem Mieter ist es im Rahmen der Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung des Vermieters gestattet, die Belege abzufotografieren; denn insoweit nutzt der Mieter – dem Anfertigen von Notizen oder Abschriften vergleichbar – nur die heutzutage allgemein üblichen technischen Einrichtungen zur Vervielfältigung von Belegen, zu denen auch Scanner und Kopierer gehören.**

### **AG München Urteil vom 21. 9. 2009 – 412 C 34593/08**

Vorgenannter Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter erhob Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters. Zu dem vereinbarten Termin zur Belegeinsicht erschien der Mieter gemeinsam mit einem Zeugen. Als der Mieter die vorgelegten Belege abfotografieren wollte, wurde ihm dies durch den Vermieter verwehrt.

Darin sah das Amtsgericht München einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, welcher den Vermieter verpflichtete, die Fertigung von Ablichtungen in einem Termin zur Belegeinsicht zu

ermöglichen. Die Belegeinsicht sei von daher (noch) nicht ausreichend gewährt worden.

Das Amtsgericht stellte nochmals klar, dass dem Mieter (einer freifinanzierten Wohnung) grundsätzlich kein Anspruch auf Übersendung von Kopien zustehe. (Ausnahmen lässt die Rechtsprechung nur dann zu, wenn die Belegeinsicht dem Mieter unzumutbar ist, z. B. aufgrund der großen Entfernung zwischen Wohnort und dem Ort der Belegeinsicht.) Jedoch habe der Mieter einen Anspruch, bei der Belegeinsicht **selbst auf eigene Kosten Ablichtungen zu fertigen**. Dem Vermieter entstehe hierdurch kein zusätzlicher Aufwand, etwa durch eigene Anfertigung von Kopien. Das Gericht sah in der Ablichtung von Belegen durch den Mieter keinen Unterschied zu der unstreitig zulässigen

Anfertigung von handschriftlichen Notizen und Abschriften, sondern lediglich die Nutzung der fortschreitenden technischen Möglichkeiten.

Zudem stellte das Gericht klar, dass der Mieter auch nicht für jeden Beleg gesondert darlegen muss, warum ein Interesse an der Ablichtung bestehe, sondern dem Mieter diesbezüglich ein Ermessensspielraum zustehe.

MHM begrüßt die Entscheidung des Amtsgerichts, da dem Mieter nunmehr ein zeitaufwendiges und mit dem Risiko von Ungenauigkeiten behaftetes, mühsames Anfertigen handschriftlicher Abschriften erspart wird. Zudem wird die fachkundige Überprüfung der Belege durch deren vollständige Vorlage erheblich vereinfacht.

## **Kosten für Öltankreinigung umlagefähig**

**Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten. Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.**

### **BGH, Urteil vom 11. 9. 2009 – VIII ZR 221/08**

Ein von den Instanzgerichten unterschiedlich behandeltes Problem wurde vom BGH nunmehr abschließend entschieden. Danach können Vermieter die Kosten der Reinigung eines Öltanks (in der Heizkostenabrechnung) auf den Mieter umlegen. Der BGH ist der Auffassung, dass es sich dabei um umlagefähige Betriebskosten han-

delt, die der Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit der Heizanlage dienen. Von den Instanzgerichten wurde die Öltankreinigung teilweise als (nicht umlagefähige) Instandhaltungskosten behandelt.

Weiterhin hat der BGH ausgeführt, dass der Vermieter diese Kosten vollständig in den Abrechnungszeitraum einstellen kann, in dem sie entstanden sind und nicht etwa zu einer Aufteilung auf mehrere Abrechnungsperioden verpflichtet ist.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass ein Mieter, der in dem Jahr der Durchführung der Öltankreinigung ein Mietverhältnis begründet, mit Kosten belastet wird, deren Ursache zumindest teilweise vor dem Anmieten der Wohnung begründet ist. Der BGH sah jedoch aufgrund der geringen Kosten (vorliegend 103,-€) keine Veranlassung, einen Ausnahmefall für eine über mehrere Jahre verteilte Umlage der Kosten anzunehmen. mh

# Mitgliedschaft im Mieterverein – eine gute und lohnende Sache

Mieterorganisationen haben eine lange Tradition in Deutschland – bereits im Jahr 1868 wurde der Mietbewohnerverein in Dresden gegründet – ein erster Zusammenschluss von Mietern zur Wahrnehmung ihrer Interessen. Bis heute haben Mietervereine nichts von ihrer wichtigen Funktion – die Rechte von Mietern durchzusetzen und zu schützen – eingebüßt. In diesem Sinne ist der Mieterverein **Mieter helfen Mietern** seit nun fast schon 30 Jahren in München tätig: einerseits als starke Interessenvertretung der Mieter, um deren berechtigten Anliegen genügend Gehör zu verschaffen, z. B. gegenüber der Politik. Andererseits hilft der Verein durch die konkrete juristische Beratung zu allen mietrechtlichen Problemen jedem einzelnen Mitglied in seiner individuellen Situation.

## Die Vorzüge einer Mitgliedschaft bei Mieter helfen Mietern liegen klar auf der Hand:

- Konkrete, schnelle Hilfe und kompetente Beratung – natürlich durch Anwälte – sofort ab Beitritt
- Vorsorge und Versicherungsschutz für das Wohnungsverhältnis
- Solidarische Unterstützung anderer Mieterinnen und Mieter und der politischen Forderung nach mehr Mieterschutz

## Und dies alles zu einem wirklich günstigen Jahresbeitrag.

Wer unangenehme Post seines Vermieters vorfindet, wer Mängel in der Wohnung feststellt oder wer beim Lesen seiner Nebenkostenabrechnung in Verzweiflung gerät, der findet bei uns die richtige Unterstützung und schnelle Hilfe. Ratsuchende Mieter werden auf die nächste Beratungsmöglichkeit hingewiesen:

Mieter helfen Mietern bietet hierbei verschiedene Formen der Unterstützung und Beratung an, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Ratsuchenden bei der Lösung ihrer Mietprobleme gerecht zu werden: z. B. die telefonische Beratung in Notfällen und bei einfachen mietrechtlichen Fragen, das persönliche Beratungsgespräch mit einem Anwalt in der Beratungsstelle oder umfangreichere Sonderberatungen durch unsere Juristen in der Geschäftsstelle. Das Besondere und von vielen Mitgliedern sehr Geschätzte an unserem Beratungssystem ist dabei, dass man sehr schnell eine Beratung erhalten kann – ohne vorherige Terminvereinbarung mit Wartezeit –, wenn nötig sogar noch am gleichen Tag. Von Montag bis Freitag stehen dafür unsere Stadtteilberatungsstellen als direkte Anlaufstelle (meist am Abend zu bestimmten Zeiten) zur Verfügung.

Weiterhin ist das Mitglied durch die in der Mitgliedschaft mit eingeschlossene Mietrechtsschutzversicherung (eine Prozesskostenversicherung) auch im Falle eines Gerichtsstreites gegenüber eventuell anfallenden Kosten abgesichert.

Auch ohne konkretes Problem kann oder sollte man Mitglied werden – aus reiner Vorsorge oder um den Verein zu unterstützen. Diese Unterstützung wünschen wir uns auch weiterhin, denn eine große Mitgliederzahl macht die Interessenvertretung noch stärker und vergrößert unseren Einfluss. Und für die Mitglieder bedeutet eine hohe Mitgliederzahl den Vorteil, dass die Mitgliedsbeiträge niedrig gehalten werden können (die letzte Beitragsanpassung liegt 10 Jahre zurück).

**Zufriedene Mitglieder sind die beste Werbung.** In diesem Sinne bemüht sich Mieter helfen Mietern stetig die Beratungsleistungen des Vereins zu verbessern und somit eine gute Versorgung und Betreuung der Mitglieder zu gewährleisten. Dies scheint uns zu gelingen, denn bei der Mitgliederwerbung sind unsere Mitglieder sehr fleißig und erfolgreich, wie wir immer wieder durch Umfragen bei Neumitgliedern feststellen können. Daher belohnen wir auch weiterhin unter dem Motto „Mitglieder werben Mitglieder“ jede erfolgreiche Werbung eines Neumitglieds mit einer Beitragsgutschrift von 10,— EUR direkt auf das Mitgliederkonto des werbenden Altmitglieds. uv

## Mitglieder werben Mitglieder

### Beitragsgutschrift über € 10,— für

Name, Vorname

---

Mitgliedsnummer

---

Bitte Name und Mitgliedsnummer des Werbers eintragen und den Abschnitt zusammen mit der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MHM schicken.

**MIETER HELFEN MIETERN**

## 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.

**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.

## Mitgliedsausweis 2010

Alle Mitglieder, die bis Mitte Februar ihre Beiträge und Gebühren vollständig bezahlt haben, erhielten Anfang März den neuen gelben Jahresausweis 2010 zugesandt. (Der Mitgliedsausweis 2009 verlor zum 28. Februar 2010 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 2010 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.

**Ganz neu ist, dass auf dem Ausweisansprechen der Benutzername und das Passwort für den Zugang zu unseren Merkblättern im Internet vermerkt sind.**

**Sollten die Kennworte im Laufe des Jahres vergessen werden – kein Problem – einfach in der Geschäftsstelle anrufen und nachfragen.**

### Bitte beachten: Geschäftsstelle geschlossen!

Am Freitag, **14. Mai**, und am Freitag, **4. Juni 2010**, ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Die Beratung an diesen Vormittagen entfällt ebenfalls.

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion

Martin Böhm, Michael Hofsaß,  
Amadeo Unger, Ulrike Vatter

#### Fotos

Martin Böhm, Amadeo Unger,  
Ulrike Vatter

#### Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH  
81829 München

#### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

#### Auflage dieser Ausgabe

7.700

#### Red.-Schluss nächste Ausgabe

15.6.2010

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

**Leider hat beim Ausweisdruck der Druckfehlerteufel zugeschlagen. Die Geschäftsstelle von Mieter helfen Mietern befindet sich natürlich nach wie vor in der *Weißburger Str. 25*.**

## Mitgliederversammlung

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

**Dienstag, 4. Mai 2010, um 18.00 Uhr** in der **Weißburger Str. 25, 81667 München (Haidhausen)**

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

Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2010 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offen steht.

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

### Vorgeschlagene Tagesordnung

- |  |   |
|--|---|
| 1) Begrüßung                               | 5) Teilneuwahlen zum Vorstand                                       |
| 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr 2009 | 6) Wahl der Kassenprüfer/innen                                      |
| 3) Aussprache                              | 7) Verschiedenes  |
| 4) Entlastung des Vorstands                | 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@mhmuenchen.de  
www.mhmuenchen.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.)