

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Ausweis im Heft

Ende des Nebenkostenprivilegs

Am 30. Juni 2024 endet das so genannte „Nebenkostenprivileg“, das es Vermieterinnen/Vermietern bisher ermöglichte, einen Sammel-Kabelvertrag für das ganze Haus über die Betriebskosten abzurechnen ...

Seite 4 bis 5

Untermiete – Unerwartete Risiken

Eine eigene Wohnung zu finden ist schwierig – oft ist daher die Lösung ein Untermietverhältnis einzugehen. Doch wie sieht es da mit den Mieterrechten aus? ...

Seite 5

MHM intern

Im hinteren Teil des Heftes gibt es Informationen zum Mitgliedsausweis 2024, geänderte Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle/den Beratungsstellen und mehr ...

Seite 6 und 7

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)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- 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 mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautions 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 60,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 15,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EUR 95,- 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 betragen – je nach Wohnungsgröße – zurzeit zwischen EUR 60,- und EUR 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 0,85

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,60

- 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
- Übergabeprotokoll

Wohngeld – ein kurzer Überblick

Mieter helfen Mietern bietet keine Beratung zum Thema Wohngeld an, wir können betroffene Mitglieder bei Anfrage lediglich auf die zuständigen Stellen – wie z.B. die Sozialbürgerhäuser – verweisen.

Wohngeld richtet sich vor allem an Menschen mit eigenem, aber eher niedrigem Einkommen, welches aber doch noch über Sozialhilfeniveau liegt. Seit der Wohngeldreform vom 1. Januar 2023 haben noch mehr Menschen Anspruch darauf, aber viele Berechtigte stellen keinen Antrag, aus Unwissenheit, aus Scham oder aus Überforderung angesichts der Formularfülle ... In Zeiten stetig steigender Mieten, sehr hoher Energiekosten und Verbraucherpreisen sind immer mehr Menschen nicht mehr in der Lage mit dem eigenen Einkommen diese Kosten zu tragen.

Hier setzt das Wohngeld an, als eine staatliche Leistung, gemeinsam getragen von Bund und Ländern, auf die es ein garantiertes Recht gibt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Wohngeld gibt es entweder als Mietzuschuss für Mieterinnen und Mieter oder als Lastenzuschuss für Menschen im selbst genutzten Wohneigentum. Auch Menschen im Pflegeheim können einen staatlichen Zuschuss zu den Wohnkosten bekommen. Diesen staatlichen Zuschuss zur wirtschaftlichen Sicherung, sollte also jede/r unbedingt beantragen.

Grundsätzlich gilt

Wohngeld ist keine vollständige Übernahme der Wohnkosten, sondern ein Zuschuss zur Miete für Menschen deren Einkommen zu gering ist, zur vollständigen Deckung der Wohnkosten. Dabei ist es egal, ob es sich um eine öffentlich geförderte oder frei finanzierte Mietwohnung handelt.

Um den Zuschuss zu bekommen, muss man also eigenes Einkommen haben, wie Lohn/Gehalt, Rente, Arbeitslosengeld I oder Kurzarbeitergeld. Bürgergeldbezieher haben keinen Anspruch auf Wohngeld, da diese Leistung dort bereits mit eingerechnet ist. Ebenso erhalten Menschen, die Grundsicherung im Alter, Sozialhilfe bei Erwerbsminderung, Bafög oder Berufsausbildungsbeihilfe beziehen, kein Wohngeld.

Durch die Wohngeldreform vor über einem Jahr wurde das Wohngeld deutlich erhöht, im Durchschnitt beträgt das Wohngeld nun 370 Euro im Monat, (davor waren es 180 Euro). Wie schon erwähnt wurde auch der Kreis der Berechtigten deutlich erhöht.

Die Höhe des Wohngelds hängt ab

von der Anzahl der Haushaltsmitglieder, vom monatlichen Gesamteinkommen, der zu berücksichtigenden Miethöhe (vertraglich vereinbarte Miete einschließlich der kalten Nebenkosten/für die Heizkosten gibt es einen pauschalen Zuschlag nach Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder), und dem Wohnort, da sich die Mieten in Deutschland stark unterscheiden. Auch vorhandenes Vermögen spielt eine Rolle, allerdings wurden die Vermögensfreigrenzen kräftig angehoben: 60.000 Euro für das erste zu berücksichtigende Haushaltsmitglied, 30.000 Euro für jedes weitere. Grundsätzlich müssen Besitztümer offengelegt werden, aber vieles was zum Leben gehört, darf nicht angerechnet werden.

Wohngeldantrag

Wohngeld wird nur auf Antrag gewährt! Dabei ist der Termin der Antragstellung wichtig, denn Wohngeld wird immer erst ab dem Zeitpunkt des Antrages ausgezahlt, also nicht

für zurückliegende Zeiträume. Wer also berechtigt ist, Wohngeld zu beziehen, sollte nicht zögern, den Antrag gleich zu stellen – zumal die Bearbeitungszeiten der Stadt länger dauern können. Wohngeld wird in der Regel für einen Zeitraum von 12 Monaten bewilligt, danach muss ein Weiterleistungsantrag gestellt werden. Den Antrag gibt es in München in den Sozialbürgerhäusern, an den Infotheken im Amt für Wohnen und Migration, bei der Stadtförderung im Rathaus und im Internet. Wohngeldanträge für Wohnraum außerhalb Münchens gibt es bei den jeweiligen Gemeinden.

Zum ausgefüllten Antrag sind zahlreiche Unterlagen beizulegen, u.a. Verdienstbescheinigungen, Bescheide über Renten/Pensionen, evtl. Einkommensteuerbescheid, Kindergeldnachweis, Arbeitslosengeldbescheid und sonstige Nachweise wie z.B. Kapitalerträge. Nachweise über die Miete wie Mietquittungen sowie Mietvertrag.

Wohngeldanträge für Stadt München können per Post an das **Amt für Wohnen und Migration, Werinherstr. 87 in 81541 München** geschickt oder persönlich an den Infotheken abgegeben werden.

Hilfe beim Antrag unter:

www.muenchen.de (Stichwort Wohngeld), hier gibt es auch einen Wohngeldrechner, zur ersten Orientierung.

Kritische Anmerkung zum Schluss

Wohngeld ist ein Instrument des Staates, die Last der hohen Wohnkosten abzumildern, die Unterstützung kommt direkt bei den Menschen an und hilft auf jeden Fall in der Situation. Es ist aber kein Instrument, um weiter steigende Mieten zu verhindern. Im Gegenteil, Kritiker sehen hier eher eine staatliche Förderung hoher und überteuert Mieten (und das jährlich in Milliardenhöhe). uv

CO₂-Abgabe

Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter

Bereits seit 2021 gibt es die sogenannte CO₂-Abgabe. Wer mit Öl oder Gas heizte, musste danach eine zusätzliche Abgabe bezahlen, die einen zu hohen CO₂-Ausstoß von Gebäuden verhindern soll. Bis Ende 2022 trugen diese Kosten im Rahmen der

Heizkostenabrechnung allein die Mieter.

Die Bundesregierung brachte dann im Mai 2022 das Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) auf den Weg; es ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Danach werden nun die CO₂-Kosten auf Vermieter und Mieter aufgeteilt; je nach Emissionshöhe des Gebäudes zahlt der Mieter nun nur noch einen Anteil zwischen

5% und 100% der CO₂-Abgabe für seine Wohnung, den Rest hat der Vermieter zu tragen. Dies gilt für alle fossilen Brennstoffe, also für Heizöl, Gas und Fernwärme. Keine CO₂-Abgabe fällt bei Pellets an, da es sich hierbei um einen Holzbrennstoff handelt.

Es werden zwei Fälle unterschieden:

1. Mietwohnungen mit Zentralheizung

Bei Mietwohnungen in Gebäuden mit Zentralheizung erhält der Vermieter

die Rechnung vom Brennstofflieferanten; in dieser ist die Höhe der vom Brennstoff verursachten CO₂-Emissionen ausgewiesen. Der Vermieter muss dann die Kostenaufteilung zwischen sich und den Mietern ermitteln und in der Heizkostenabrechnung ausweisen und berücksichtigen.

2. Mietwohnungen mit Etagenheizung oder vermietete Einfamilienhäuser

Bei vermieteten Wohnungen mit Etagenheizung oder vermieteten Einfamilienhäusern erhält der Mieter selbst die Rechnung über den Brennstoff. Hier muss also der Mieter selbst den CO₂-Kostenanteil des Vermieters berechnen und diesem innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Erhalt der Brennstoffrechnung eine Rechnung darüber erstellen und übersenden. Der Vermieter hat dann wiederum zwölf Monate Zeit, um dem Mieter den Anteil zu erstatten. Eine Verrechnung im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung ist möglich. Zu diesem Zweck haben die Brennstofflieferanten eine Informationspflicht, um dem Mieter, der sich selbst mit Brennstoffen versorgt, dem Vermieter gegenüber diesen Erstattungsanspruch geltend machen zu können. Die Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter, also der Prozentsatz, zu welchem die CO₂-Kosten aufgeteilt werden müssen, richtet sich nach der

Energieeffizienz des Gebäudes. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für den Vermieter. Die Energieeffizienz richtet sich dabei ausschließlich nach dem Verbrauch und den damit verbundenen CO₂-Emissionen. Der Energieausweis spielt bei dieser Form der Gebäudeklassifizierung keine Rolle. Dies soll Vermieter dazu anhalten, ihre Gebäude energieeffizienter zu machen. Diese Informationen werden von den Abrechnungsunternehmen (zum Beispiel Brunata, techem oder BFW) in der Heizkostenabrechnung erteilt.

Welche Ausnahmen gibt es?

Ausnahmen von dieser CO₂-Aufteilung bestehen in den Fällen, in welchen staatliche Vorgaben die Möglichkeiten energetischer Sanierungen für die Eigentümer erheblich beschränken. In diesen Fällen müssen sich die Vermieter weniger stark oder gar nicht am CO₂-Preis beteiligen. Hauptfälle dieser Ausnahmeregelungen sind zum einen denkmalschützerische Vorgaben, die z. B. einer Dämmung der Außenwände entgegenstehen könnten, oder aber die Lage des Mietobjektes in Milieuschutzgebieten, in welchen strengere Vorgaben für Veränderungen am Erscheinungsbild gelten.

Weiter gilt das neue Gesetz nicht für Wohnungen, die nicht der Heizkos-

tenverordnung unterliegen; dies sind zum Beispiel Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer/Vermieter eine Einheit selbst bewohnt.

Auch wenn es zu begrüßen ist, dass diese bisher nur von den Mietern getragenen Kosten nun zum Teil auch auf die Vermieter umgelegt werden, so gibt es auch hier die berühmte Kehrseite der Medaille. Entscheidet sich nämlich der Vermieter unter dem Druck dieser Kosten, eine energetische Sanierung vorzunehmen, um die Energieeffizienz seines Gebäudes zu verbessern und so seine CO₂-Kostenbelastung zu senken, können bekanntlich die Kosten dieser Maßnahmen im Rahmen der sogenannten Modernisierungumlage (8 % der auf die Mietwohnung entfallenden Modernisierungskosten pro Jahr) auf den Mieter umgelegt werden.

Und: Die durch das neue Gesetz eintretende Entlastung der Mieter wird zum Teil auch wieder durch den Anstieg der CO₂-Kosten abgefangen, die nun sogar höher ausfallen, als zunächst geplant. Ursprünglich sollte der Preis für eine Tonne CO₂ von 30 Euro auf 40 Euro angehoben werden; tatsächlich steigt der Preis nun aber ab dem 1. Januar 2024 auf 45 Euro und ab 2025 dann auf 55 Euro. Damit verteuern sich natürlich wiederum auch die Kosten für Erdgas, Fernwärme und Heizöl. rw

Kabelfernsehen in der Mietwohnung

Das Nebenkostenprivileg für Kabelgebühren wird abgeschafft

Ab dem 1. Juli 2024 entfällt die Zahlungsverpflichtung und die Mieter können frei wählen, über wen und wie sie das TV-Programm beziehen möchten. Bisher galt, dass der Kabelanschluss vom Hauseigentümer oder der Hausverwaltung über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden konnte, unabhängig davon, ob dies genutzt wurde.

Da es mittlerweile viele unterschiedliche Empfangsarten für das Fernsehen und Hörfunk gibt auf die der Mieter zugreifen kann, wurde im Zuge der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) das Nebenkostenprivileg bei den Kabel-TV-Kosten gestrichen. Der Gesetzgeber hielt es für unwirksam, einen Mieter zur Zahlung eines Fernsehempfangs zu verpflichten, den er möglicherweise nicht

nutzt. Die Gesetzesänderung trat am 1. Dezember 2021 in Kraft, die Übergangsfrist endet am 30. Juni 2024.

Dies bedeutet, dass die Kosten für den Kabelanschluss nicht mehr über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden können.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter die Versorgung weiter zur Verfügung stellt und mit den Mietern einen zusätzlichen Vertrag abschließt, indem die Bereitstellung des Kabelfernsehens durch den Vermieter und die Zahlung der Gebühren durch den Mieter vereinbart wird. Es besteht keine Verpflichtung eine solche Vereinbarung abzuschließen.

Häufiger wird der Vermieter die Sammelverträge für den Kabelanschluss kündigen, da ansonsten die Kosten von diesen zu tragen sind. Hierüber

muss der Vermieter die Mieter informieren.

Für viele Mieter stellt sich nun die Frage, wie der Fernsehempfang in der Wohnung weiter gewährleistet wird. Wichtig ist hierbei, dass der Mieter selbst tätig werden muss.

Wer seinen Kabelanschluss behalten möchte, kann dies tun und einen Einzelnutzer-Vertrag mit dem Kabelanbieter des bereits installierten Hausnetzes abschließen. Da die Kabelanbieter einem Konkurrenzdruck unterliegen, werden sich diese sicher mit den Mietern in Verbindung setzen. Die Gebühren für solche Einzelverträge dürften nur geringfügig steigen. Wer möchte, kann Internet und Telefon weiter über den Kabelanschluss laufen lassen und nur für den Fernseher eine andere Quelle nutzen.

Eine andere Möglichkeit ist das Smart TV über die Streamingdienste (IPTV), wobei es hier zahlreiche Provider gibt, der Fernsehempfang von der Internetverbindung abhängig ist. Alle öffent-

lich-rechtlichen und privaten Sender können dabei auch auf mobilen Geräten empfangen werden. Weiterhin kann auf Satellitenempfang umgestellt werden, die Auswahl an, insbesondere fremdsprachigen Sendern ist größer. Hier fallen zwar keine monatlichen Gebühren an, jedoch

sind die Kosten der Anschaffung und Montage hoch und grundsätzlich eine Zustimmung des Vermieters erforderlich, wobei hier oft die optischen Beinträchtigungen für die Verweigerung vorgetragen werden. Digitales Antennenfernsehen (DVB-T2) als weitere Möglichkeit ist stark

vom Standort abhängig. Benötigt werden neben einer DBV-T2-Antenne ein Koaxialkabel sowie ein DVB-T2-HD-kompatibler Receiver. Privatsender sind kostenpflichtig. Letztendlich muss individuell abgewogen werden, was die beste Fernsehlösung ist. *mh*

Untermiete – Unerwartete Risiken

Wohnungssuche – Die Not ist groß. Endlich ist die lang gesuchte Wohnung gefunden, doch nicht der Eigentümer möchte mir die Wohnung vermieten, sondern der (Haupt-) Mieter der Wohnung. Doch kann und soll ich mich auf ein Untermietverhältnis einlassen?

Kein Problem, denken viele. Wenn mir eine komplette Wohnung untervermietet wird und der Hauptmieter nicht in der Wohnung wohnt, habe ich doch den gleichen

Mieterschutz wie bei einer Anmietung direkt vom Eigentümer? Im Prinzip schon, aber Fallstricke lauern.

Will der Hauptmieter ein Untermietverhältnis kündigen, hat er grundsätzlich die „normalen“ Kündigungsschutzvorschriften für Wohnraummietverhältnisse zu beachten. Wohnt der Hauptmieter nicht in der Wohnung, benötigt er für die Kündigung ebenso wie jeder Vermieter ein berechtigtes Interesse („Kündigungsgrund“).



Jedoch liegt hier schon das erste Problem, denn der Untermieter ist einem „doppelten“ Eigenbedarfsrisiko ausgesetzt. Nicht nur der Hauptmieter kann Eigenbedarf anmelden, vielmehr kann auch ein Eigenbedarf des Eigentümers „weitergereicht“ werden. Einer

ordentlichen Kündigung des Hauptmieters kann der Untermieter ggf. widersprechen, wenn die Räumung eine nicht zumutbare Härte für ihn darstellen würde. Dies gilt jedoch nicht bei einer Beendigung des Hauptmietverhältnisses, etwaige Härtegründe des Untermieters werden hierbei grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Besteht der Eigentümer dann auf Räumung der Wohnung, kann er dies ggf. auch gegenüber dem Untermieter durchsetzen. Allenfalls eine gerichtliche Räumungsfrist kann noch Aufschub bringen, der Verlust der

Wohnung ist in solchen Fällen jedoch leider nicht zu vermeiden. Hinzu kommt nach einer neuen Entscheidung des BGH noch das Risiko, dass der Eigentümer vom Untermieter ggf. die gesamte Miete bzw. Nutzungsentschädigung für die Wohnung beanspruchen kann.

Zwar können (Schaden-) Ersatzansprüche des Untermieters gegen den Hauptmieter entstehen, wenn dieser die Beendigung des Hauptmietvertrags „verschuldet“ hat, jedoch hindern diese die Räumung durch den Eigentümer nicht. Und die Durchsetzung eventueller Ersatzansprüche des Untermieters gegen den Hauptmieter ist aufwendig und nur dann erfolgversprechend, wenn der Hauptmieter solvent ist.

Achtung: Bei Untermietverhältnissen über einen Teil der vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung wie (möblierte) Zimmer und sog. „Einliegerwohnungen“ sind noch weitere Einschränkungen des (Unter-) Mieterschutzes zu beachten. *mb*

Herausgabeanspruch gegen ausgezogene Mitmieter

Der vertragliche Herausgabe- (und Räumungs-) Anspruch gemäß § 556 Abs. 1 BGB (a.F., Anmerkung der Redaktion) nach Beendigung des mit mehreren Mietern begründeten Wohnraummietverhältnisses ist auch gegen diejenigen von ihnen begründet, der im Gegensatz zu den anderen den Besitz an der Wohnung endgültig aufgegeben hat.

BGH, Beschluss vom 22. November 1995 – VIII ARZ 4/95

Im Jahr 1995 hat der BGH (BGH, Beschluss vom 22.11.1995 – VIII ARZ 4/95 zu mehreren Mietern) entschieden, dass der Eigentümer die Räumung und Herausgabe der Wohnung nicht nur vom Hauptmieter, sondern auch von anderen (Mit-) Mietern beanspruchen kann, die bereits

aus der Wohnung ausgezogen sind. Basierend auf diesem Rechtsentscheid ist grundsätzlich auch ein Räumungs- und Herausgabeanspruch gegen den Untermieter begründet.

Anspruch auf Nutzungsentschädigung gegen Untermieter bei beendetem Hauptmietverhältnis

Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses Schadensersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nicht-

räumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen.

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2020 – V ZR 26/20

Nunmehr hat der BGH entschieden, dass im Falle der Nichträumung der Wohnung durch den Untermieter und Einräumung einer gerichtlichen Räumungsfrist der Untermieter ggf. auf Nutzungsentschädigung für die gesamte Wohnung in Anspruch genommen werden kann.

Im Regelfall wird dies die bisher zu leistende „Hauptmiete“ für die gesamte Wohnung sein. Nicht entschieden wurde die Frage, ob der Eigentümer ggf. sogar auch noch eine (höhere) Nutzungsentschädigung, basierend auf der ortsüblichen Vergleichsmiete fordern könnte. *mb*

Aktuelle Informationen zur Mietberatung

Die Geschäftsstelle ist zu den unten genannten Bürozeiten für den persönlichen Besuch geöffnet

Der Kontakt zu den Rechtsberatern kann per Telefon, Mail oder über das Online-Beratungsformular stattfinden, **Sonderberatungstermine** (z. B. zur Prüfung einer Nebenkostenabrechnung) können je nach Wunsch **telefonisch oder persönlich vor Ort** stattfinden, jeweils immer nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung beim zuständigen Anwalt.

Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen, zuvor per E-Mail/Post (nur Kopien!) oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden. Auch die persönliche Abgabe (nur Kopien!) ist möglich.

Rechtstelefon ohne

Terminvereinbarung:

Mo bis Do 14:00 bis 16:00 Uhr /
Mo, Mi und Fr 10:00 bis 12:00 Uhr
Tel.: (089) 44 48 82-22

Terminvereinbarung für Sonderberatung:

(089) 44 48 82-0 bei den Mitarbeiter*innen am Empfang. Am Empfangstelefon werden auch alle Fragen bezüglich Mitgliedschaft, Beitragszahlung und Fragen allgemeiner Art beantwortet.

Bürozeiten:

Mo – Do: 8:30 bis 12:30 Uhr und
14:00 bis 17:00 Uhr
Fr: 8:30 bis 14:00 Uhr

Außenberatungsstellen:

Giesing: dienstags 18 bis 19 Uhr,
Kolumbusstr. 33, im Alten- und
Servicezentrum

Pasing: mittwochs 18 bis 19 Uhr,
Bodenseestr. 4 b, im Alten- und
Servicezentrum

Haidhausen: donnerstags 18 bis 19
Uhr, Weißenburger Str. 25

Informationen über Änderungen sind immer auf unserer Website zu finden oder telefonisch unter (089) 44 48 82-0 zu erfahren.

Mieterbeirat der Stadt München

Hier kann sich jeder Mieter zu Wort melden

Der Mieterbeirat ist ein parteiunabhängiges städtisches Gremium der Landeshauptstadt München und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er setzt sich aus 25 beschließenden Mitgliedern, die aus den jeweiligen Bezirksausschüssen entsandt werden, und weiteren Mitgliedern – u. a. einem Vertreter von Mieter helfen Mietern – zusammen.

Der Mieterbeirat informiert und berät Münchner Mieter, unterstützt und

bietet Hilfe bei der Gründung von Mietergemeinschaften. **Mietrechtsberatung bietet der Mieterbeirat jedoch nicht an, denn dafür gibt es MIETER HELFEN MIETERN und andere Institutionen.** Vom Mieterbeirat werden Konzepte, Vorschläge und Anträge an politische Institutionen, insbesondere auch an den Münchner Stadtrat herangetragen, um Verbesserungen für die Münchner Mieter zu erreichen. Der Mieterbeirat betreibt Öffentlichkeitsarbeit, z. B. bei Bürger-

versammlungen und Bezirksausschusssitzungen.

Die Vollversammlungen des Mieterbeirats sind öffentliche Sitzungen, in denen sich jeder Mieter zu Wort melden und seine Anliegen öffentlich (oder im Anschluss an die Sitzung auch vertraulich) vortragen kann.

Die nächste öffentliche Vollversammlung findet am Montag, den 22. April 2024 um 18.30 Uhr im Rathaus, großer Sitzungssaal statt.

www.mieterbeirat-muenchen.de

In eigener Sache – Jobangebot

MIETER helfen MIETERN e.V.
sucht ab **sofort** und **längerfristig**
Unterstützung (w/m/d) für den Empfang

Aufgabenbereich:

Telefon, Terminvergabe, Datenpflege, Ablage, Post etc. in kleinem Team

Arbeitszeit:

wöchentlich mind. 7-8 Stunden/feste Schichten – feste Tage

Angemessene Bezahlung

auf Minijob-/Midijobbasis, Werkstudent*innen, Urlaubsanspruch

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Kontakt: Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e.V.,
www.mhmmuenchen.de

Frau Buda/Frau Vatter Tel. (089) 44 48 82-0 oder
info@mhmmuenchen.de

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion
Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Martin Böhm, Rolf Winter

Fotos/Titelfoto

Susanne Höfle, Ulrike Vatter

Druck und Versand

awi-printmedien GmbH
85570 Markt Schwaben

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.
Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

✂ Bitte ausschneiden!

MITGLIEDSAUSWEIS **MHM**

Mieter helfen Mietern
München Mieterverein e.V.

Der Beitrag 2024 ist vollständig bezahlt!

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2025

MIETER HELFEN MIETERN E.V.
Tel. (089) 44 48 82-0 · Rechtstel. (089) 44 48 82 22

MITGLIEDSAUSWEIS 2024

Mitgliedsnummer umseitig



**Bitte bringen Sie den Ausweis zu jeder
Beratung mit!**

Mitgliedsausweis 2024

Mit diesem Heft erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2024. Der Ausweis 2023 verliert damit seine Gültigkeit.

In den Abendberatungsstellen wird grundsätzlich nur der aktuelle Mitgliedsausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert.

tiert. Die Mitarbeiter vor Ort haben keinen Zugriff auf unsere EDV-Mitgliederverwaltung.

Bei Verlust des Ausweises rufen Sie einfach in der Geschäftsstelle an. Wir schicken Ihnen dann einen Ersatzausweis zu.

UV

Bewerten Sie uns!

Wir versuchen ständig uns zu verbessern und freuen uns über ein Feedback.

Es wäre schön, wenn Sie sich kurz Zeit nehmen und eine Bewertung bei Google schreiben.

Vielen Dank!

Mieter helfen Mietern e.V.

Wollen Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen? Dann füllen Sie untenstehendes Formular aus und schicken es an die Geschäftsstelle. Sie sparen dadurch 5,00 EUR Beitrag (Verwaltungsgebühr).

✂ Bitte ausschneiden und an Mieter helfen Mietern e.V., Weißenburger Str. 25, 81667 München, schicken! ✂

SEPA Basis Lastschrift Mandat

Gläubiger-Identifikationsnummer: **DE38ZZZ00000016842**

Mandatsreferenz: _____ /001
(=Mitglieds-Nr.)

Name (Kontoinhaber/Zahler): _____

Straße/Hs.-Nr./PLZ/Ort: _____

Datum, Ort und Unterschrift: _____

Ich ermächtige/Wir ermächtigen **Mieter helfen Mietern e.V.**, Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein/weisen wir unser Kreditinstitut an, die von **Mieter helfen Mietern e.V.** auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name der Bank _____ (BIC) _____

DE _____
(IBAN)

Ort, Datum _____ Unterschrift/en des/der Zahler/s _____

Geschäftsstelle

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

Mo. bis Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
Fr.: 8:30 bis 14:00 Uhr

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) · Kto. 299938804
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

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



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.

- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolombusstraße 33 im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolombusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bodenseestr. 4b im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausgang Bahnhofplatz)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Geänderte Öffnungszeiten:

An den Freitagen, **10. und 31. Mai 2024** ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Die telefonische Rechtsberatung entfällt an diesen Tagen ebenfalls!

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 und 14 – 16 Uhr **Dienstag: 14 – 16 Uhr**
Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr **Donnerstag: 14 – 16 Uhr**
Freitag: 10 – 12 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.)