

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Der Joint im Mietrecht

Seit Inkrafttreten des sogenannten „Konsum-Cannabisgesetzes“ zum 1. April 2024 tauchen regelmäßig auch mietrechtliche Fragen auf. Mehr zu diesem Thema auf ...

Schönheitsreparaturen

Streit zwischen den Vertragsparteien entsteht häufig beim Auszug. Dabei geht es immer wieder um die Frage, wer für die Durchführung von Schönheitsreparaturen zuständig ist. Was sollten Mieter beachten? ...

MHM intern

Auf den hinteren Seiten finden Sie unter anderem den Bericht über die Mitgliederversammlung, Informationen zum Mitgliedsausweis 2025, geänderte Öffnungszeiten und mehr ...

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

Der Joint im Mietrecht

Seit Inkrafttreten des sogenannten „Konsum-Cannabisgesetzes“ zum 1. April 2024 (neueste Fassung vom 25. Juni 2024) tauchen regelmäßig auch mietrechtliche Fragen auf

Entgegen immer wieder durch die Presse geisternder Berichte besteht nach wie vor ein allgemeines Verbot für den Umgang mit Cannabis. Jedoch wurde durch das Konsum-Cannabisgesetz für Erwachsene erlaubt, dass diese im eigenen Wohnbereich gewisse Mengen an Cannabis besitzen, zum privaten Eigenkonsum (insgesamt nicht mehr als drei Cannabispflanzen) anbauen dürfen und dass an bestimmten Orten außerhalb von Schutzzonen privat konsumiert werden darf. Für Kinder und Jugendliche (noch nicht vollendetes 18. Lebensjahr) bleibt damit entgegen weit verbreiteter Meinung Cannabis tabu.

Damit ändert sich auch an der Münchner Rechtsprechung nichts, wonach ein Drogenhandel aus und in der Wohnung und/oder auch der Besitz/der Eigenanbau von über die nunmehr erlaubten Mengen hinaus eine massive vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts darstellen und jeweils für sich eine fristlose Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen können (LG München I, Beschluss vom 03.07.2022, Az.: 14 T 7020/22).

„Ob der Handel von der Wohnung aus oder in der Wohnung betrieben wurde, spielt keine maßgebliche Rolle, denn in beiden Fällen liegt eine gravierende vertragswidrige Nutzung der Wohnung vor. Eine Straftat kann hinreichenden Bezug zum Mietverhältnis haben, wenn sie innerhalb des Mietobjekts begangen wird, was insbesondere bei der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln zu bejahen ist. Ein hinreichender Bezug zum Mietverhältnis kann nicht nur dann bestehen, wenn einer der Mietvertragsparteien der Straftäter ist. Vielmehr kann das Mietverhältnis ebenso betroffen sein, wenn die Straftat von einem Familienangehörigen, (engen) Freund, Untermieter oder Hausbewohner verwirklicht wird. [...] die Straftat muss nur dem Risikobereich des Gekündigten zuzuordnen sein.“ (LG München I, aaO).

Damit „haften“ Mieter faktisch auch für das Fehlverhalten von Familienangehörigen, (engen) Freunden, Untermietern oder sonstigen (Mit)Bewohnern. Bei den nunmehr teillegalisierten Verhaltensweisen muss der Kinder- und

Jugendschutz nach der gesetzgeberischen Wertung stets zwingend beachtet werden. Dies zeigt sich auch an den Schutzzonen:

§ 5 Konsumverbot

(1) Der Konsum von Cannabis in unmittelbarer Gegenwart von Personen, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist verboten.

(2) Der öffentliche Konsum von Cannabis ist verboten:

- 1. in Schulen und in deren Sichtweite,*
- 2. auf Kinderspielplätzen und in deren Sichtweite,*
- 3. in Kinder- und Jugendeinrichtungen und in deren Sichtweite,*
- 4. in öffentlich zugänglichen Sportstätten und in deren Sichtweite,*
- 5. in Fußgängerzonen zwischen 7 und 20 Uhr [...].*

Im Sinne von Satz 1 ist eine Sichtweite bei einem Abstand von mehr als 100 Metern von dem Eingangsbereich der in Satz 1 Nummer 1 bis 4 [...] genannten Einrichtungen nicht mehr gegeben.

Daraus ergibt sich, dass in der eigenen Wohnung jeglicher Konsum in unmittelbarer Nähe von Kindern und Jugendlichen untersagt ist. Zu der Wohnung zählen auch Terrassen und Balkone.

Dies bedeutet aber auch, dass ein in der Erwachsenen-Wohnung erlaubter Eigenanbau hingegen im Gemeinschaftsgarten oder sonstigen Gemeinschaftsflächen untersagt ist, da diese durch die Mitbenutzung der anderen Mieter nicht Bestandteil der eigenen Wohnung sind.

Auch das Treppenhaus gehört nicht zur eigenen Wohnung, so dass dort der Eigenkonsum nicht erlaubt ist. Nach der BGH-Rechtsprechung ist schon das „normale“ Rauchen von Tabakwaren im Treppenhaus wegen der Rauchemissionen nicht zulässig (BGH, Urteil vom 05.03.2008, Az.: VIII ZR 37/07).

Ob damit auch der Joint im eigenen Garten im Mehrparteienhaus außerhalb der Schutzzonen untersagt ist, wird von einer starken Rechtsmeinung jedenfalls dann bejaht, wenn mit Kindern und Jugendlichen in der Nähe zu rechnen ist; eine gerichtliche Entscheidung hierzu ist derzeit nicht bekannt.

Es greift im Übrigen auch beim erlaubten Eigenkonsum das Verbot der nachbarlichen Beeinträchtigung, was in den Gesetzesmaterialien ausdrücklich erwähnt wird. Es sind derzeit noch keine gerichtlichen Entscheidungen bekannt, ob die Grundsätze zum „normalen“ Rauchen von Tabakwaren wegen des THC-Gehalts im Rauch entsprechend angewandt werden können.

Der Bundesgerichtshof entschied ja hierzu, dass (Tabakwaren) Rauchen ihre Nachbarn nicht übermäßig belästigen dürfen und daher zu gewissen Zeiten auf das Rauchen auf dem Balkon verzichten müssen, um die Geruchsbelästigung zu minimieren (BGH, Urteil vom 16.01.2015, Az.: V ZR 110/14). Laut BGH müssen Raucher bei einer „wesentlichen Beeinträchtigung“ durch den Rauch Rücksicht nehmen. Eine Lösung bieten festgelegte Zeiten, in denen das Rauchen auf dem Balkon erlaubt ist. Jedoch spricht die gesetzgeberische Wertung des Kinder- und Jugendschutzes wohl dagegen, diese Grundsätze auf den Cannabiskonsum auszudehnen.

Kann Cannabis-Rauchgeruch also einen Kündigungsgrund darstellen? Nicht selten beschweren sich Bewohner über den Cannabisgeruch im Haus und wenden sich an den Vermieter. Insbesondere bei mitwohnenden und mitbewohnenden Kindern und Jugendlichen sind eine Abmahnung und eine Kündigung nicht ausgeschlossen.

Bei Wohnungen im Altbau und diffusionsoffenen Holzdecken kennen wir die Probleme der in andere Wohnung steigenden Essens- und oder Tabakwarengerüche in Folge des Luftaustauschs zwischen den Wohnungen. Hier sind Unterlassungsansprüche bekanntlich schwer durchsetzbar. Anders wird es bei Cannabisgeruch – auch bei erlaubtem Konsum – sein, wenn man den gesetzgeberischen Willen zur Durchsetzung des besonderen Nachbarschutzes und des Schutzes von Kindern- und Jugendlichen bedenkt.

Ein erstes Urteil (AG Brandenburg, 30.04.2024, Az.: 30 C 196/23) weist folgenden Weg:

Im vorliegenden Fall hatte ein Vermieter die fristlose Kündigung eines

Mietvertrags ausgesprochen, da der Mieter regelmäßig Cannabis konsumierte. Der Vermieter begründete die Kündigung damit, dass der Cannabiskonsum den Hausfrieden störe und andere Mieter durch den wahrnehmbaren Cannabisgeruch in ihrer Wohnqualität beeinträchtige. Das Amtsgericht Brandenburg bestätigte die fristlose Kündigung. Aus dieser Entscheidung ergibt sich, dass der Konsum von Cannabis innerhalb der

Mietwohnung mangels vertragswidriger Nutzung keinen Kündigungsgrund darstellt, außer aber der Konsum wirkt sich außerhalb der Wohnung aus. Der Konsum von Cannabis sei hier mit einer hohen Geruchsbelästigung im Treppenhaus verbunden gewesen. Daher sei vor allem deswegen für den Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar, weil minderjährige Kinder im Haus gewohnt haben, die

an der Wohnungstüre vorbeigehen mussten.

Fazit: Die von den einen hochbejubelte und von anderen verteufelte Teillegalisierung von Cannabis für Erwachsene ist für Mieter zum einen kein Freibrief, zum anderen sollten Mieter darauf achten, dass sie durch den Konsum von Cannabis in ihrer Mietwohnung nicht andere belästigen, um nicht eine ordentliche oder sogar fristlose Kündigung zu riskieren.

Schönheitsreparaturen

Streit zwischen den Vertragsparteien entsteht häufig beim Auszug des Mieters. Hier stellt sich immer wieder die Frage, wer für die Durchführung der Schönheitsreparaturen zuständig ist. Nach den **gesetzlichen Regelungen** sind **Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters**. Über den Grundsatz der **Vertragsfreiheit** kann der Vermieter diese Pflicht jedoch auf die Mieter abwälzen. Voraussetzung hierfür ist aber **eine ausdrückliche und wirksame Vertragsregelung**.

Haben Sie also einen mündlichen Mietvertrag oder steht in Ihrem Mietvertrag nichts zu den Schönheitsreparaturen, müssen Sie die Wohnung auch nicht renovieren. Das Gleiche gilt, wenn Ihr Vertrag lediglich die „besenreine“ Übergabe vorsieht.

Zu den Schönheitsreparaturen zählen **nur das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken**, das Streichen der Fußböden (bei gestrichenen Dielenböden) sowie die **Lackanstriche innerhalb der Wohnung**, also Heizkörper einschl. der Heizungsrohre sowie der Innentüren (mit Rahmen) und der Fenster und Außentüren jeweils **von innen**.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen: Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden, Erneuerung von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat, das Streichen von Einbaumöbeln, dem Balkon, Keller oder Gemeinschaftsräumen sowie die Beseitigung von Schäden, die Sie nicht verschuldet haben (z. B. Risse in Decken und Wänden).

Zu unterscheiden sind weiterhin Regelungen zu der Renovierung beim Einzug, zu laufenden Arbeiten während der Mietzeit und beim Auszug. Dabei gilt als Grundsatz, dass der Mieter nicht mehr Schönheitsrepara-

turen durchführen oder bezahlen soll, als er selbst abgewohnt hat.

Eine **formulärmäßig** vereinbarte Klausel mit der Pflicht des Mieters zur **Anfangsrenovierung** ohne Ausgleichsregelung ist unwirksam. Formulärmäßig bedeutet hierbei, dass der Vermieter, ohne die Klausel mit dem Mieter im Einzelnen auszuhandeln, einen Vordruck verwendet oder seine – auch handschriftlich eingefügten – Bedingungen mehrfach so verwendet. Gleiches gilt für Formularklauseln, welche eine **Endrenovierung** unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen vorsehen (BGH VIII ZR 316/06).

Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, sogenannte **laufende Schönheitsreparaturen**, sind dann wirksam vereinbart, wenn vorgesehen ist, dass gemäß einem sogenannten Fristenplan in der Regel oder im Allgemeinen in Bad und Küche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen sowie Diele, Toilette und Flur alle fünf Jahre und in den (sich in der Wohnung befindenden) Nebenräumen alle sieben Jahre renoviert werden soll. Diese Fristen sollen nach dem BGH (VIII ZR 48/04) auch für die Lackarbeiten in den jeweiligen Räumen gelten. Jedenfalls für Mietverträge, die vor September 2007 abgeschlossen wurden, hat der BGH seine Rechtsprechung zu den vorgenannten Fristen in einem weiteren Urteil (BGH VIII ZR 143/06) bestätigt.

Eine **Verkürzung** der vorgenannten Fristen führt nach der überwiegenden Rechtsprechung zu einer unangemessenen Benachteiligung der Mieter und damit zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel.

Auch ist ein Fristenplan nur dann wirksam, wenn die Fristen **nicht als**

verbindlich festgelegt werden und dem Mieter **nicht eine „starre Fälligkeitsregel“** auferlegt wird. Folgende Formulierungen hat die Rechtsprechung hinsichtlich der Durchführung von Schönheitsreparaturen daher als unwirksam eingeordnet:

– Durchführung der Schönheitsreparaturen, **„wenn erforderlich, mindestens aber“** nach dem Fristenplan (BGH VIII ZR 361/03)

– **„Verpflichtung“**, die Schönheitsreparaturen nach Ablauf der Fristen durchzuführen (BGH VIII ZR 360/03)

– **„Verpflichtung“**, während der Dauer des Mietverhältnisses die **notwendigen** Schönheitsreparaturen auszuführen **und** Bezugnahme auf die üblichen Fristen (BGH VIII ZR 106/05)

– **„Als angemessene Zeitabstände der Schönheitsreparaturen gelten“** (LG Gießen, 1 S 11/12)

Wirksam sind hingegen Formulierungen wie:

– Durchführung der Schönheitsreparaturen **„in der Regel ... spätestens bis ...“** (BGH VIII ZR 351/04)

– Die Durchführung der Schönheitsreparaturen wird **„üblicherweise ... erforderlich sein“** (BGH VIII ZR 283/07)

– **„Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen“** (BGH VIII ZR 339/03)

– **„Durchführung der Schönheitsreparaturen regelmäßig nach Maßgabe eines Fristenplans“** (BGH VIII ZR 192/11)

Achtung: Ein nach vorgenannter Rechtsprechung starrer Fristenplan kann durch Vereinbarung eines Anspruchs des Mieters auf Verlängerung der Fristen wieder zu einer wirksamen Renovierungsklausel führen!

Nach dem Urteil des BGH vom 18.3.2015 (VIII ZR 185/14) gilt dies nur, wenn die Wohnung bei Vertrags-

beginn **renoviert** übergeben wurde. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Räume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

War dies nicht der Fall, hängt die Wirksamkeit der Vereinbarung zur Überwälzung der lfd. Schönheitsreparaturen davon ab, ob dem Mieter dafür ein **angemessener Ausgleich** gezahlt wurde. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren, auch solchen eines Vormieters. Der Mieter müsste die Wohnung also vorzeitig renovieren oder ggf. in einem besseren Zustand zurückgeben, als er sie vom Vermieter erhalten hat. Dazu darf er nicht ohne einen angemessenen Ausgleich verpflichtet werden.

Die Höhe des Ausgleiches muss den Mieter so stellen, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. (BGH VIII ZR 277/16). Dabei ist es im Streitfall Sache des Mieters nachzuweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig war. Daher ist es ratsam, den Zustand der Wohnung bei Übergabe in einem Protokoll festzuhalten und Fotos zu machen oder ihn durch Zeugen beweisen zu können. Der Vermieter muss lediglich bestreiten, dass die Wohnung unrenoviert war (BGH, VIII ZB 43/23).

Auch eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter hat keine Auswirkungen auf den Mietvertrag. Selbst wenn der neue Mieter die Pflicht des Vormieters zum Streichen übernimmt, wird der Vermieter so behandelt, als habe er die Wohnung unrenoviert übergeben (BGH VIII ZR 277/16).

Ist der Mieter durch Formularvertrag **sowohl zu laufenden Schönheitsreparaturen als auch zur Endrenovierung verpflichtet**, muss der Mieter nach zwei Entscheidungen des BGH aus dem Jahr 2003 überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen. Unabhängig davon, ob hier eine der Klauseln für sich genommen wirksam sei, ergebe eine Gesamtschau sämtlicher Klauseln wegen ihres „Summierungseffekts“ eine un-



angemessene Benachteiligung des Mieters, wobei hier aufgrund einer neueren Entscheidung des BGH (VIII ZR 52/06) eine genaue Überprüfung der Endrenovierungsklausel zu erfolgen hat.

Unwirksam ist auch eine vorformulierte Klausel, die dem Mieter auch während der Dauer des Mietverhältnisses auferlegt, die Räume in einer bestimmten Farbe zu streichen. Hierunter fällt auch die Formulierung „Weiß“ der Decken. Bei Auszug muss die Wohnung jedoch zumindest in einer neutralen Farbe gestrichen sein, d.h., dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückgegeben wird. (BGH VIII ZR 224/07).

Gleiches gilt für eine Klausel, welche auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern oder das Abziehen und Wiederherstellen von Parkettversiegelungen beinhaltet. Bei diesen Arbeiten handelt es sich nicht mehr um die Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern bereits um Instandhaltungsmaßnahmen (BGH VIII ZR 48/097).

Auch die Abwälzung der Verpflichtung zur Beseitigung „kleinerer Holzschäden“ ist unzulässig. Es ist bereits nicht nachvollziehbar, was unter kleineren Holzschäden zu verstehen ist, weshalb die Klausel u.a. gegen das Transparenzverbot verstößt. Ferner ist zu bedenken, dass die Klausel keinerlei Einschränkung dazu enthält, welcher räumliche Bereich der Mietsache hiervon betroffen sein soll, nur der Innenraum einer Wohnung oder auch außen befindliche Holzteile. Die nach einhelliger Rechtsmeinung z.B. bei der Verpflichtung zum Anstrich von Fenstern nötige Einschränkung, dass die Verpflichtung sich nur auf die entsprechenden Innenseiten beziehen dürfe, fehlt bei der hier beabsichtigten Abwälzung der Beseitigung kleinerer

Holzschäden gänzlich. Es liegt daher auch noch eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor (AG München 432 C 1821/14)

Der Bundesgerichtshof hat zudem entschieden, dass der Vermieter bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens verlangen kann (BGH VIII ZR 83/07), da ein solcher vom Gesetz nicht vorgesehen ist. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter vorab den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung anbietet, mit der die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter anderweitig geregelt werden sollte (BGH VIII ZR 181/07).

Mithin besteht nunmehr in einem laufenden Mietverhältnis die Möglichkeit, den Vermieter bei einer unwirksamen Renovierungsklausel risikolos zur Erfüllung seiner Verpflichtungen, also zur Renovierung der Wohnung, aufzufordern, wenn diese erforderlich ist. Eine Ausnahme hiervon besteht jedoch bei Übernahme einer unrenovierten Wohnung. Nach neueren BGH-Entscheidungen (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18) bleibt zwar die grundsätzliche Renovierungslast beim Vermieter und der Mieter kann bei einer wesentlichen Verschlechterung des ursprünglichen Zustands die Durchführung von Schönheitsreparaturen beanspruchen, jedoch muss sich der Mieter dann in angemessenem Umfang – in der Regel hälftig – an den Kosten der Renovierung beteiligen.

Eine weitere Ausnahme gilt nach einem anderen Urteil des BGH (VIII ZR 177/09) für den Bereich des öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraumes. Ist die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam, so kann die Kostenmiete vom Vermieter erhöht werden, da er nun die Schönheitsreparaturen durchführen muss. Eine andere Variante wäre die nachträgliche Ergänzung einer wirksamen Klausel im Mietvertrag, nach welcher der Mieter wirksam zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet wird. Die Miete bleibt dann unverändert.

Selbst wenn die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen wurden, muss dieser die Schönheitsreparaturen bei Auszug nur

durchführen, soweit die Fristen hierfür abgelaufen sind.

Sog. Kostenquotelungsklauseln oder Quotenabgeltungsklauseln sind – soweit sie **formulärmäßig** vereinbart wurden – nach dem Urteil des BGH vom 18.3.2015 (VIII 185/14) insgesamt **unwirksam**. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Denn Quotenabgeltungsklauseln, die dem Mieter Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall aufbürden, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglichen.

Eine solche Klausel kann allerdings individualvertraglich vereinbart werden. (BGH VIII ZR 79/22). Dies setzt voraus, dass die Klausel ausgehandelt wurde, der Vermieter die Klausel also ernsthaft zur Disposition gestellt hat.

Ist der Mieter zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss die Möglichkeit bestehen, die Schönheitsreparaturen in Eigenleistung durchzuführen. Ist in einer Klausel geregelt, dass die Arbeiten durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden müssen, ist die Schönheitsreparaturklausel insgesamt unwirksam (BGH VIII ZR 294/09).

Folgen bei nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen

Sind die Schönheitsreparaturen durch Vertrag **wirksam** auf Sie übertragen worden, sind Sie erst dann zur Durchführung verpflichtet, wenn die Arbei-

ten möglich sind. So sind Schäden am Untergrund, welche der Mieter nicht zu vertreten hat, zunächst vom Vermieter zu beseitigen.

Soll die Wohnung nach Ihrem Auszug umgebaut werden und ist die Durchführung der Schönheitsreparaturen damit sinnlos, kann der Vermieter Geldersatz in Höhe der Materialkosten sowie ersparte Aufwendungen für die Durchführung der Arbeiten durch Bekannte verlangen (10 € pro Stunde).

Kommen Sie ansonsten Ihrer Renovierungspflicht nicht nach, besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein **Schadensersatzanspruch** des Vermieters. Dieser umfasst neben den Kosten für die Arbeiten eines Fachbetriebs evtl. auch noch den Mietausfall für die Dauer der Nichtvermietbarkeit. Hierfür muss der Vermieter den Mieter jedoch unter Nachfristsetzung zur genau bezeichneten Durchführung der Renovierung auffordern. Entbehrlich ist diese Pflicht lediglich dann, wenn der Mieter die Erfüllung der Schönheitsreparaturen endgültig verweigert. Dann kann der Vermieter ohne die Wohnung zu renovieren einen fiktiven Schadensersatz auf Grundlage eines Kostenvorschlags verlangen (BGH VIII ZR 280/21).

Lässt der Vermieter vor Ablauf dieser Frist die Wohnung renovieren (oder führt der Nachmieter diese Arbeiten selbst durch), ist der Schadensersatzanspruch ausgeschlossen. Bei fortwährendem Mietverhältnis kann der Vermieter keinen Schadensersatz, jedoch die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen. Laut BGH (VIII ZR 192/04) wird der Anspruch des Vermieters fällig, sobald die Woh-

nung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig ist. Eine Substanzgefährdung der Wohnung ist nicht erforderlich. Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Renovierung nicht rechtzeitig nach, kann der Vermieter auch einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen und die Maßnahme selbst durchführen lassen. Wenn der Mieter aufgrund einer **eigenen berechtigten fristlosen** Kündigung aus der Wohnung auszieht, müssen keine Schönheitsreparaturen durchgeführt werden.

Folgen bei durchgeführten Schönheitsreparaturen trotz unwirksamer Klausel

Sind die Schönheitsreparaturen im Vertrag **unwirksam**, hat der Mieter diese jedoch in der Annahme hierzu verpflichtet zu sein durchgeführt, hat er nach dem BGH (VIII ZR 302/07) einen Anspruch auf Wertersatz. Dieser bemisst sich nach dem, was der Mieter billigerweise aufgewendet hat. Dieser Anspruch verjährt nach einem aktuellen Urteil des BGH (VIII ZR 195/10) jedoch binnen sechs Monate ab Beendigung des Mietverhältnisses. Gleiches gilt für die Rückforderung einer aufgrund einer unwirksamen Abgeltungsklausel ohne Rechtsgrund geleisteten Abschlagszahlung.

Achtung: In nahezu allen Mietverträgen finden sich an unterschiedlichen Stellen Regelungen zu den Schönheitsreparaturen. Ob diese Vertragsklauseln wirksam sind, hängt von der konkreten Formulierung ab und kann nur in der Rechtsberatung anhand des Mietvertrags beurteilt werden. **Gehen Sie deshalb rechtzeitig vor dem Auszug zur Mieterberatung!** mh

Mitgliederversammlung 2024

Am 18. November 2024 fand die 42. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt.

Tagesordnung:

- Begrüßung,
- Rechenschaftsbericht über das Jahr 2023
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Teilneuwahlen zum Vorstand
- Wahl der Kassenprüfer/innen
- Verschiedenes

Zusammenfassung:

Mitgliederstatistik

Zum 1. Januar 2023 hatte der Verein 6.992 Mitglieder. Im Jahr 2023 gab es 558 Neubetriebe und 456 Austritte. Insgesamt ist ein Mitgliederzuwachs von 102 Personen auf 7.094 zu verzeichnen.

Beratungsstatistik

Im Jahr 2022 konnte der Verein die verbleibenden Beratungsstellen in Giesing, Haidhausen (donnerstags)

und Pasing trotz der angespannten Beratersituation offenhalten.

In Pasing wurden im Jahr 2023 268, in Giesing 413, in Haidhausen 453 Beratungen durchgeführt.

Alle übrigen Beratungen wurden von den Juristen der Geschäftsstelle durchgeführt. Dies erfolgte über Sonderberatungstermine (1.355), Online-Beratungen (109) und über das Rechtstelefon (1.980).

Bei den Sonderberatungen hat sich seit der Pandemie eine Veränderung ergeben. Obwohl wir wieder persönliche Termine auf der Geschäftsstelle anbieten, nehmen die Mitglieder verstärkt die telefonische Beratung in Anspruch (70%).

✂ Bitte ausschneiden!

MITGLIEDSAUSWEIS **MHM** 
Mieter helfen Mietern
 Münchner Mieterverein e.V.

Der Beitrag 2025 ist vollständig bezahlt!

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2026

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

MITGLIEDSAUSWEIS 2025

Mitgliedsnummer umseitig



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

Personalbericht

Im Jahr 2022 gab es weder im Verwaltungs- noch im juristischen Bereich personelle Veränderungen. Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind aktuell im juristischen Bereich: Justitiar Michael Hofsäß, sowie die Syndikusrechtsanwälte Martin Böhm und Rolf Winter. Im Verwaltungsbereich: Frau Vatter und Frau Buda sowie zwei Telefonkräfte auf Minijobbasis. In den Beratungsstellen gibt es 13 ehrenamtlich tätige Anwält*innen sowie fünf Beratungsassistent*innen.

Wohnungspolitik und Öffentlichkeitsarbeit

Den wichtigsten Teil des Außenauftritts unseres Vereins stellte im Jahr 2023 die Internetpräsenz des Vereins und unsere Vereinszeitschrift „MieterSpiegel“ dar. Die Internetseite des Vereins wurde auch im Jahr 2023 regelmäßig mit aktuellen Informationen und Artikeln, z.B. zu Mietrechtsänderungen und neuen Urteilen inhaltlich aufgewertet. Auch im Jahr 2023 war MHM als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten. Schließlich wurde wie in den vergangenen Jahren Werbung in den Haidhauser Nachrichten geschaltet.

Rechtsschutzversicherung

Der Verein hatte im Jahr 2023 44 gemeldete Schadensfälle. Dies stellt eine gute Schadensquote dar. Von diesen Fällen gingen 80% an für uns tätige Rechtsanwält*innen. Die übrigen Fälle wurden von externen Rechtsanwält*innen betreut. Beim Streitgegenstand ist festzustellen, dass in diesem Jahr am häufigsten über Räumungsklagen, Mieterhöhungen und Kautionsrückforderungen (zusammen 75%) gestritten wurde, wobei hier eine Zunahme der Räumungsklagen zu verzeichnen ist.

Finanzbericht über das Haushaltsjahr 2023

Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse. Die positive Einnahmen-Überschussrechnung in Höhe von 8.300 € konnte jedoch nur aufgrund einer zeitlich versetzten Auszahlung der Gratifikation der Mitarbeiter der Geschäftsstelle erreicht werden.

Kassenprüfung

Die Kassenprüfung für den Berichtszeitraum 2023 erfolgte am 12.11.2024 durch Martin Schnitzer und Norbert

Lemster. Das Kassenbuch sowie die Konten wurden stichprobenartig geprüft. Die Belege waren vollständig, die Buchungen nachvollziehbar, die Mittelverwendung entsprach den satzungsmäßigen Aufgaben des Vereins. Es gab keine Beanstandungen. Beide amtierenden Kassenprüfer – Norbert Lemster und Martin Schnitzer – stellten sich erneut für das Amt zur Verfügung und wurden ohne Gegenstimmen für ein weiteres Jahr zu gewählt.

Entlastung des Vorstands und Teilneuwahlen zum Vorstand

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2023 einstimmig entlastet. Gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung von MIETER HELFEN MIETERN waren für die nach dreijähriger Amtszeit auscheidenden Vorstandsmitglieder Michael Bauer und Michael Hofsäß neue Vorstände für eine Amtszeit von drei Jahren bis zum Jahre 2027 zu wählen. Beide wurden von der Versammlung erneut zu Vorstandsmitgliedern gewählt, beide nahmen die Wahl an. Wir danken allen Vorstandsmitgliedern für ihre engagierte Tätigkeit. *mh*

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Marguerita Buda, Michael Hofsäß,
 Carlotta Macri, Klaus Woryna

Fotos/Titelfoto: Ulrike Vatter,
 Reinhard Ellinghaus

Druck und Versand

awi-printmedien GmbH
 85570 Markt Schwaben

Mitgliedsausweis 2025

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2025. Der Ausweis 2024 verliert damit seine Gültigkeit. **Daher bitte nur noch den Ausweis 2025 zur Beratung mitbringen.** In den Abendberatungsstellen wird grundsätzlich nur der aktuelle

Jahresausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert, da die Mitarbeiter vor Ort keinen Zugriff auf unsere EDV-Mitgliederverwaltung haben! Bei Verlust des Ausweises rufen Sie einfach in der Geschäftsstelle an. Wir schicken Ihnen dann einen Ersatzausweis zu.

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 12:30 Uhr

Bankverbindung

Postbank München

IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04

BIC: PBNKDEFF

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 Annahmезeiten 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, Kolumbusstraße 33 im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bodenseestr. 4 b 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:

Am **2. und 30. Mai**, sowie am **20. Juni 2025** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen. An diesen Tagen findet keine telefonische Rechtsberatung statt.

Da es zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, einfach vor einem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle anrufen, oder auf unsere Internetseite schauen!

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.)