

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Mietspiegel

Am 26. 3. 2009 wurde der Mietspiegel für München 2009 veröffentlicht und vom Stadtrat am 22. 4. 2009 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

„Balkonidyll“

Ein Balkon erhöht nicht nur die Fläche, sondern selbstverständlich vor allem die Attraktivität einer Wohnung. Zwischen Party und Petunie findet nicht nur der kleine grüne Kaktus seinen Platz, vielmehr wird kaum ein anderer Bereich einer Mietwohnung so vielfältig genutzt wie dieses kleine Naherholungsgebiet. Was Sonnenanbeter, Hobbygärtner und Grillmeister beachten müssen, damit der Sommer harmonisch verläuft, lesen Sie auf Seite...

MhM-Intern

Am 12. Mai 2009 fand die ordentliche **Mitgliederversammlung** von MIETER HELFEN MIETERN statt. Einen Bericht finden Sie auf Seite 7. Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise zu Schließzeiten, zum Internetauftritt und zu weiteren Vereinsinterna 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)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

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

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

Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

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

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

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

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

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

Der neue Mietspiegel für München

Am 26. 3. 2009 wurde der Mietspiegel für München 2009 veröffentlicht und vom Stadtrat am 22. 4. 2009 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Wie zu erwarten war, sind die Mieten leider erneut kräftig, und zwar um durchschnittlich 6,25%, gestiegen. Das Zahlenwerk zementiert Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands.

Der Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Er ist eine rechnerische Fortschreibung des Mietspiegels 2007 nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Mietspiegel sind – wie es das Gesetz vorsieht – nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Allerdings durften nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung bei Wieder- oder Neuvermietung oder durch Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis neu vereinbart wurden. Wohnungen, bei denen sich in den letzten Jahren die Grundmiete nicht änderte, die also preisdämpfend wirken würden, finden leider keinen Eingang in den Mietspiegel. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten vier Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist. Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er nicht.

Die Qualifizierung hat zur Folge, dass grundsätzlich jeder Mieterhöhung für welche der Mietspiegel anwendbar ist eine Berechnung nach dem Mietspiegel beigelegt werden muss – auch wenn sich der Vermieter sich eines anderen Begründungsmittels (Vergleichswohnungen oder Gutachten) für sein Mieterhöhungsverlangen bedient.

Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München.

Er gilt nicht für preisgebundene Wohnungen (z. B. Sozialwohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendheime.

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel für

Einfamilienhäuser, möblierten Wohnraum, Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad durch andere Mietparteien, u.ä. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen als Orientierungsgrundlage dienen.

Die Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weckt immer die Begehrlichkeiten auf Vermieterseite. Wenn die Vermieter lesen, dass die Mietspiegelmieten in den letzten zwei Jahren im Schnitt um über 6 Prozent gestiegen sind, werden sie überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen wollen. Interessensvertretern der Vermieter ist die Steigerung freilich immer noch nicht hoch genug: Angeblich seien die Mieten seit dem Januar 2006 um durchschnittlich 16 Prozent gestiegen.

Ganz allgemein gilt für freifinanzierte, das heißt bei nicht mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen, dass die Mieten mit der Begründung erhöht werden, dass sie an die **ortsübliche Vergleichsmiete** angepasst werden soll. Dahinter verbirgt sich das ortsübliche Entgelt, das in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart worden ist. Der Vermieter kann aber die Erhöhung nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Erhöhung der Miete Ihre Zustimmung. Diese Zustimmung müssen Sie spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, erteilen. Eventuell gesetzte kürzere Fristen sind für Sie unbeachtlich. Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen. Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung dergestalt getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist oder wenn Sie eine Staffel- bzw. Indexmiete vereinbart haben und diese Vereinbarung noch nicht ausgelaufen ist.

Ansonsten ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert ist. Zudem darf das Erhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Außerdem muss die bisher bezahlte Miete unter der ortsüblichen

Vergleichsmiete liegen und darf in den letzten drei Jahren nicht um mehr als 20% gestiegen sein (so genannte **Kappungsgrenze**). Entscheidend ist dabei die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht um mehr als 20% höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, die sonstigen Voraussetzungen sind erfüllt) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen schriftlich erfolgen und vom Vermieter oder dessen Bevollmächtigtem unterschrieben sein muss. Hierzu reicht aber auch eine Kopie, ein E-Mail oder ein Fax.

Der Vermieter muss die Mieterhöhung zudem begründen. In Betracht kommende **Begründungsmittel** sind der einfache oder qualifizierte Mietspiegel, die Mieterdatenbank, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein beigefügtes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Gutachters.

Wird das Erhöhungsverlangen mit dem **Mietspiegel** begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

Keine Angst! Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen.

Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung **nicht ohne berechtigten Grund verweigern**. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung gegen Sie und ein verlorener Prozess kann teuer werden! Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, ein **Sonderkündigungsrecht** geltend zu machen. Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (*und nur zu diesem Termin!*) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhöhung nicht ein. mh



Bei einer Mieterhöhung sollten Sie immer die Mieterberatung aufsuchen, in der das Mieterhöhungsverlangen insgesamt rechtlich überprüft wird.

Den neuen Mietspiegel erhalten Sie **kostenlos** in unserer Geschäftsstelle in der Weißenburger Str. 25 oder in unseren Stadtteilberatungsstellen.

Den Mietspiegel mit seinen Tabellen und Berechnungen finden Sie auch im Internet unter: www.mietspiegel-muenchen.de.

BALKONIDYLL

statt Teutonengrill

In Zeiten klammer Haushaltskassen und wirtschaftlicher Zukunftsängste gewinnt eine Naherholungsfläche wieder an Bedeutung, für die nicht einmal die eigene Wohnung verlassen werden muss. Dienten Balkone in der Gründerzeit als Zitate barocker Schlossherrlichkeit vor allem als Statussymbole an der Straßenfassade oder, hofseitig, als Platz für die Wä-

gestalten wie einen großen Garten. Um hier Ärger mit den Nachbarn vorzubeugen stellt sich für viele Mieter mit Beginn der Sommerzeit alljährlich die Frage, was denn nun rechtlich eigentlich erlaubt ist zwischen Grill und Geranien.

Mieter haben grundsätzlich auf ihrem Balkon viele Freiheiten, solange die Nachbarn nicht gestört und die

wird oft zum Krisenherd. Nur wenige Mietverträge oder Hausordnungen regeln den Sachverhalt explizit, entsprechende Verbote sind generell wirksam. Doch auch wenn eine solche Regelung fehlt, gilt, dass die Verwendung eines Holzkohlegrills auf dem Balkon in der Regel zu unzumutbaren Rauch- und Geruchsbelästigungen sowie zu Brandgefahr führen kann.



scheleine, so kann sich in unseren Tagen jeder Mieter einer Wohnung mit zugehörigem Balkon als privilegiert betrachten – vor allem in Städten mit knappem Mietraum wie München. Die sommerliche Erweiterung des Wohnzimmers nach draußen wird, unabhängig von der Größe, meist liebevoll gestaltet und nur wenige Menschen lassen einen Balkon zur ausgelagerten Rumpelkammer verkommen. Baumärkte und Gartencenter antworten durch ein riesiges Angebot an Pflanzen, Wasserspielen und Laternen in allen Größen auf das Bedürfnis des Stadtmenschen, eine noch so kleine Außenfläche möglichst genauso zu

Rechte des Hauseigentümers nicht beeinträchtigt werden. So ist es erlaubt, auf dem Balkon Stühle, Tische oder Bänke aufzustellen und Besuch zu bewirten. Allerdings ist vor allem in den späteren Abendstunden Rücksicht auf die übrigen Parteien der Hausgemeinschaft zu nehmen, was hauptsächlich in Bezug auf Lärm gilt. Hier ist besonders die Nachtruhe ab 22 Uhr einzuhalten. In dieser Hinsicht unterscheidet sich der Balkon im Sommer also nicht vom Wohnraum im Winter. Schwieriger wird es bezüglich der sommerlichen „Outdoor“-Aktivitäten, die im geschlossenen Wohnraum nicht möglich sind. Besonders der Grill

Das Grillen ist deshalb grundsätzlich nicht erlaubt. Hält sich ein Mieter daran nicht, kann sogar die fristlose Kündigung drhen. Jedoch nicht nur Grillgut qualmt. Ein noch so kleiner Austritt oder französischer Balkon dient Rauchern dazu, die Luft in der Wohnung nicht zu verpesten. Auch wenn der Nachbar sich durch die Verlagerung des Rauchsalons nach draußen gestört fühlt – das Rauchen auf dem Balkon ist gestattet! In der Regel angenehmer für die Nachbarn ist das Thema der Balkonbepflanzung. Auch diese ist grundsätzlich gestattet, bei der Wahl der Be-

pflanzung unterliegt der Mieter grundsätzlich keiner Beschränkung, soweit sich diese in einem angemessenen und legalen Rahmen bewegt (Ziertabak statt Cannabis!). Auch Blumenkästen dürfen an der Balkonbrüstung angebracht werden. Sie müssen allerdings ordentlich befestigt sein, damit sie auch bei starkem Wind nicht herabstürzen können. Weiter ist darauf zu achten, dass auslaufendes Gießwasser nicht die Fassade, andere Gebäudeteile oder darunter wohnende Mieter beeinträchtigt.

In Wohnungseigentumsanlagen können die Eigentümer allerdings Sonderregelungen beschließen, die dann für den Mieter verbindlich sind. Mit Blick auf die Bepflanzung kann in dieser Hinsicht zum Beispiel festgelegt werden, dass – einer einheitlichen Gestaltung des Mietobjekts wegen – an den Brüstungen keine Blumenkästen angebracht werden dürfen.

Wie auch für den Bereich innerhalb der Wohnung gilt für den Balkon, dass dauerhafte Veränderungen der Mietsache der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Sprich: ein Sonnenschirm ist erlaubt, das Anbringen einer Markise bedarf einer Genehmigung durch den Vermieter. Doch solange der Mieter darauf achtet, dass das Mauerwerk nicht beschädigt wird, kann auch ein unauffälliger Sichtschutz, ein Rankengitter oder eine Wäscheleine angebracht werden.

Der ordnungsgemäße Gebrauch des Balkons beinhaltet auch dessen regelmäßige Reinigung, ganz so, wie es auch für die restliche Mietsache selbstverständlich sein sollte. Wird der Balkon allerdings übermäßig durch Vogelkot verschmutzt, ist es Sache des Vermieters, für Abhilfe zu sorgen.

Der Balkon gehört zur Mietsache und muss vom Mieter deshalb auch benutzt werden können. Ist dies nicht

möglich, weil beispielsweise das Haus eingerüstet ist, besteht in der Regel sogar die Möglichkeit, die Miete zu mindern, außer die Beeinträchtigung war bereits beim Einzug vorhanden oder ihr Eintreten war bekannt. Holen Sie bitte vor einer Mietminderung auf jeden Fall rechtlichen Rat durch unsere Mietrechtsberatung ein.

Festzuhalten ist für Balkone, was auch für die übrige Wohnung gilt: Der Mieter muss generell das Verhältnis zu den Nachbarn einerseits und dem ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache andererseits im Blick behalten. Die Regel „was du nicht willst, das man dir tu...“ ist in Verbindung mit einem gesunden Menschenverstand eine hilfreiche Maxime für Balkonbesitzer. Eine kleine Einladungskarte in Nachbars Briefkasten zur sommerlichen Balkonrunde vor dem Elektrogrill hätte manche dicke Akte auf dem Richtertisch erspart... *au*

Wer berät bei MHM?

In der offenen Beratung unserer Stadtteilberatungsstellen kümmern sich mietrechtlich erfahrene Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte um unsere Mitglieder. Nachdem Sie in früheren Ausgaben des MieterSpiegels bereits viele Kolleginnen und Kollegen kennengelernt haben, wollen wir Ihnen einige neue Beraterinnen und Berater vorstellen.



Rechtsanwalt Michael Kuck

ist seit Februar 2009 als Berater in der Beratungsstelle Neuhausen tätig. Seine Anwaltstätigkeit erstreckt sich auf das private Wirtschaftsrecht, dabei insbesondere auf das Wohnraum- und Gewerberaummietrecht, die Vertragsgestaltung und das Arbeitsrecht mit Dienst- und Werkvertragsrecht. Seine Kanzlei befindet sich in der Nymphenburger Str. 188 in 80634 München.

Rechtsanwältin Dr. Britta Vogt

verstärkt das Beratungsteam der Freitagsberatung in der Weißenburger Str. 25 seit Mai 2009. Neben dem Mietrecht sind Arzthaftungs-, Erb- und Familienrecht ihre Tätigkeitsschwerpunkte.

Frau Dr. Vogt ist Mitarbeiterin in der Rechtsanwaltskanzlei Burgmeier, Brüseken, Haußleiter in der Sonnenstr. 20 in München.



Rechtsanwältin Ingrid Bauer-Küll

berät seit April 2009 wieder für den Verein und zwar in der Beratungsstelle Neuhausen. Nach 11-jähriger Tätigkeit u.a. als Großschadenreferentin in der Versicherungswirtschaft gründete sie 2004 ihre eigene Kanzlei. Gleichzeitig begann sie damals auch mit der Berater Tätigkeit bei Mieter helfen Mietern. Schwerpunktthemen der Kanzlei sind neben dem Mietrecht das Arzthaftungsrecht, das Allgemeine Haftungsrecht, Personenschadenmanagement und privates Versicherungsrecht. Ihre Kanzlei liegt im Herzen Münchens, in der Maximilianstr. 21.

Urteile

Urteile zu Schönheitsreparaturen in Kurzform

Gerade für den Bereich der Schönheitsreparaturklauseln werden laufend aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs veröffentlicht. In diesem Bereich finden sich viele für Mieter erfreuliche Urteile, die bei der Frage, ob eine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter besteht, hilfreich sein können. Nachfolgend finden Sie einige Entscheidungen, deren wichtigste Punkte der Übersichtlichkeit halber kurz dargestellt werden (Leitsätze und Texte nicht amtlich):

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei Abwälzung der Pflicht zur Durchführung von Außenanstrichen auf den Mieter.

BGH Urteil vom 18. Februar 2009 – VIII ZR 210/08

Der BGH hat im vorliegenden Fall entschieden, dass eine Schönheitsreparaturklausel, die den Mieter u.a. verpflichtet, die Schönheitsreparaturen einschließlich des Streichens von Außenfenstern, Balkontür und Loggia zu tragen, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam ist.

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei vorgegebener Farbwahl während der Mietzeit. Schadenersatzpflicht des Mieters hinsichtlich mangelhaft durchgeführter nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen nur bei zusätzlichen Schäden.

BGH Urteil vom 18. Februar 2009 – VIII ZR 166/08

In diesem Fall wurde vom BGH festgestellt, dass eine formularvertragliche Klausel, die dem Mieter für Schönheitsreparaturen während der Mietzeit eine bestimmte Farbwahl (hier: „in neutralem Farbton“) vorgibt, insgesamt unwirksam ist. Führt der Mieter bei einer unwirksamen Abwälzung der Schönheitsreparaturen dennoch Arbeiten durch, ist er nur insoweit schadenersatzpflichtig, als ein zusätzlicher Schaden verursacht wird. Ein lediglich ungleichmäßiger, „wolkiger“ Wand- und Deckenanstrich stellt keinen zusätzlichen Schaden dar.

Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch individuelle Vereinbarung beim Auszug wirksam, unabhängig von unwirksamer Formulklausel im Mietvertrag

BGH Urteil vom 14. Januar 2009 – VIII ZR 71/08

Eine individuell – hier bei der Wohnungsübergabe zu Mietvertragsbeginn – vereinbarte Pflicht zur Endrenovierung ist nach dieser Entscheidung des BGH wirksam, unabhängig davon, ob im Formularmietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthalten ist.

Unwirksame Endrenovierungsklausel und Kostenerstattungsanspruch des Mieters

BGH Urteil vom 27. Mai 2009 – VIII ZR 302/07

Der BGH hat hier entschieden, dass ein Kostenerstattungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter aus ungerechtfertigter Bereicherung gegeben sein kann, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel bei seinem Auszug Schönheitsreparaturen durchführt, obwohl die Klausel unwirksam ist. Die Höhe des Anspruchs bemisst sich nach der üblichen, hilfsweise einer angemessenen Vergütung für die ausgeführten Arbeiten, jedoch müsse hierbei auch berücksichtigt werden, dass Mieter die Arbeiten regelmäßig in Eigenleistung erbringen. Im Ergebnis ist der Wert der erbrachten Leistung vom entscheidenden Gericht zu schätzen.

Unser Rat zum Schluss: Oft kommt es auf Details an, die nur im Rahmen einer individuellen Beratung geklärt werden können. Lassen Sie sich immer durch Mieter helfen Mietern beraten, bevor Sie sich auf eine der zitierten Entscheidungen berufen.

mb

Besuchen Sie uns im Internet

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

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

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

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

MieterSpiegel online

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

Schneller Zugriff auf Info- und Merkblätter

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

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Martin Böhm, Michael Hofsäß,
Amadeo Unger, Ulrike Vatter

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

7.800

Red.-Schluss nä. Ausgabe

31. 8. 2009

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

Bericht über die Mitgliederversammlung

Am 12. Mai 2009 fand die 27. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Bericht über das Geschäftsjahr 2008 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Auch 2008 konnte der Mitgliederschwund noch nicht ganz gestoppt werden, allerdings verzeichnete der Verein bis zum 31.12.2008 nur noch einen minimalen Rückgang der Mitglieder, nämlich 32. Auch die Zahl der Austritte/Kündigungen/Beendigungen lag unter der vom Vorjahr.

Die Anzahl der Beratungen im Jahr 2008 (6.350 insgesamt) blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant (minimaler Zuwachs von 50). Davon fanden ca. 40 Prozent in den Stadtteilberatungsstellen statt, 35 Prozent am Rechts-Telefon und circa ein Viertel in Form der sogenannten Sonderberatungen (bei Betriebskostenabrechnungen, Prozesskostenfragen sowie in Fällen, wo Schriftverkehr übernommen werden musste).

Im Personalbereich gab es 2008 zwei Veränderungen: der langjährige Geschäftsstellenmitarbeiter in der Verwaltung Wolfgang Weber hat den Verein zum 30. Oktober 2008 aus privaten Gründen verlassen. Diese Teilzeit-Stelle wurde nicht mehr neu besetzt. Möglich wurde dies durch Umstrukturierung innerhalb der Geschäftsstelle: Neuverteilung von Arbeitsbereichen auf die verbliebenen Mitarbeiter sowie Auslagerung von einzelnen Bereichen.

Ebenfalls zum 30. Oktober 2008 schied der Vollzeitjurist der Geschäftsstelle Emil Kellner auf eigenen Wunsch aus. Diese Stelle wurde zum 1. November 2008 mit Herrn Amadeo Unger als Vollzeitjurist neu besetzt.

Erfreulich ist, dass die wirtschaftliche Basis des Vereins weiterhin als stabil angesehen werden kann aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der vorhandenen guten Rücklagen. Was auch bedeutet, dass die seit dem Jahre 2000 geltenden Beiträge vorerst nicht verändert werden müssen.

Schwerpunkte der Öffentlichkeitsarbeit waren: die Mitarbeit unseres Mitarbeiters Martin Böhm im städtischen Mieterbeirat, vermehrte Durchführungen von Hausversammlungen zur Information unserer Mitglieder und Werbung interessierter Mieter, sowie Werbe- und Anzeigenaktionen.

Die Kassenprüfung ergab keine Beanstandungen und bestätigte die satzungsgemäße Verwendung der Gelder. Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahre 2008 mehrheitlich entlastet. Zwei der sechs Vorstandsämter waren turnusmäßig neu zu besetzen: Dagmar Sievers und Michael Bauer wurden für drei Amtsjahre wiedergewählt. uv

Geschlossen

ist im **August** die Beratungsstelle **Schwabing** wegen Betriebsferien. Bitte weichen Sie im Bedarfsfall auf die anderen Beratungsstellen aus.

Nachbarn werben Nachbarn

Haben Sie schon einmal daran gedacht, dass noch andere Mieterinnen und Mieter in Ihrem Haus vom gleichen Problem betroffen sein können? Bitte weisen Sie doch Ihre Nachbarn auf unser Beratungsangebot und unsere Leistungen hin. Je mehr Mieter eines Hauses sich fachlich beraten lassen und zusammenschließen, desto größer sind auch die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchsetzen zu können. Gerne senden wir Ihnen Mitgliedsunterlagen zum Weiterleiten zu.

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.)