

# Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## Schönheitsreparaturen in der Rechtsprechung

Kaum ein anderes Thema beschäftigt die Mietgerichte häufiger als die Problematik der Schönheitsreparaturen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist zwischen Mietern und Vermietern oft umstritten, wer die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat...

## Oh du schöne Urlaubszeit

Tipps für einen ruhigen und erholsamen Urlaub geben wir nicht. Doch um bei der Rückkehr ins traute Heim keine unangenehmen Überraschungen zu erleben, hier eine kurze Zusammenfassung, woran man denken sollte, bevor man die Wohnungstür hinter sich abschließt und in die weite Welt aufbricht...

## MhM-Intern

Am 4. Mai 2010 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](http://www.mhmmuenchen.de))

Absender: .....

## Rechtsschutzversicherung

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

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

## Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

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

## Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

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

## Wohnflächenberechnung

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

Die Kosten 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 0,90  
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

# Schönheitsreparaturen in der Rechtsprechung



Kaum ein anderes Thema beschäftigt die Mietgerichte häufiger als die Problematik der Schönheitsreparaturen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist zwischen Mietern und Vermietern oft umstritten, wer die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, ob die Wohnung ordentlich gestrichen wurde und was überhaupt unter dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ zu verstehen ist. Nachfolgend ein Überblick zu den wichtigsten Entscheidungen in diesem Bereich:

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, sowie die Beseitigung von Schäden, die der Mieter nicht verschuldet hat (z.B. Risse in Decken und Wänden).

## Wer muss die Schönheitsreparaturen durchführen?

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 unterscheiden sind weiterhin Regelungen zu der Renovierung beim Einzug, zu laufenden Arbeiten während der Mietzeit und beim Auszug, wobei als Grundsatz gilt, dass der Mieter nicht mehr Schönheitsreparaturen 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 Formulklauseln, 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 Schlafraum 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.

**Achtung:** Wenn die Fristen ab Mietbeginn berechnet werden, ist es unerheblich, ob die Wohnung bei Einzug renoviert oder unrenoviert übernommen wird.

Nach einem Urteil des BGH (VIII ZR 17/04) soll dies auch dann gelten, wenn der Mieter bei einer **unrenovierten** Wohnung „alle je nach dem Grad der

Abnutzung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen hat“ **und** sodann ein wirksamer Fristenplan vereinbart wurde. Hierin sei keine Vorverlagerung der Fälligkeit der Schönheitsreparaturen zu sehen und für den verständigen Mieter ersichtlich, dass die Fristen erst ab Mietvertragsbeginn zu laufen beginnen.

Lediglich wenn bei Einzug in eine **unrenovierte** Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne wirksamen Fristenplan oder ausdrückliche Einschränkung auf die vom Mieter selbst verursachte Abnutzung „bei Bedarf“ verlangt werden, ist die Regelung unwirksam, da der Mieter dann für vorvertragliche Abnutzungen des Vormieters eintreten müsste.

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

Mit Urteil (VIII ZR 361/03) entschied der BGH, dass vorgenannter Fristenplan jedoch nur dann wirksam ist, wenn die Fristen **nicht als verbindlich festgelegt** werden und dem Mieter **nicht eine „starre Fälligkeitsregel“** auferlegt wird. Durch die Klausel „**wenn erforderlich, mindestens aber**“ nach dem Fristenplan würden Mieter unangemessen benachteiligt, da Räume einer Mietwohnung nach Ablauf der angegebenen Fristen nicht zwangsläufig renovierungsbedürftig sind. Dementsprechend sei der Mieter nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Ebenso unwirksam ist nach Ansicht des BGH (VIII ZR 360/03) eine Klausel, welche den Mieter „**verpflichtet**“, die Schönheitsreparaturen nach Ablauf der Fristen durchzuführen.

Gleiches gilt für eine Klausel, die den Mieter **verpflichtet**, während der Dauer des Mietverhältnisses die **notwendigen** Schönheitsreparaturen auszuführen **und** Bezug auf die üblichen Fristen nimmt (BGH VIII ZR 106/05).

Soll ein Mieter nach der vertraglichen Regelung die Schönheitsreparaturen **regelmäßig** nach Maßgabe eines Fristenplans durchführen, ist dies eine starre Fristenregelung und die Klausel unwirksam (KG Berlin 8 U 135/07).

Die Formulierung „**in der Regel ... spätestens ...**“ ist nach Ansicht des BGH (VIII ZR 351/04) keine starre Frist, da für den verständigen Mieter ersichtlich sei, dass innerhalb der Fristen eine Renovierung nur durchzuführen ist, wenn eine normale Abnutzung vorliegt. Gleiches gilt für die Regelung „**üblicherweise .... erforderlich sein**“ (VIII ZR 283/07).

Ebenso soll die Klausel „**der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen**“ nach dem BGH (VIII ZR 339/03) wirksam und der Mieter damit zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet sein. Laut BGH ist diese Klausel bestimmt genug und führt über eine in der Praxis verbreitete Verkehrssitte, nach der es üblich ist, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, zur Anwendung der Regelfristen.

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

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 unangemessene 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 (BGH VIII ZR 224/07). Gleiches gilt für eine Klausel, welche auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern umfasst (BGH VIII ZR 48/097).

Der Bundesgerichtshof hat zudem entschieden, dass der Vermieter bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel **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 Renovierung der Wohnung, aufzufordern, wenn diese erforderlich sind.

Selbst wenn die Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter übertragen wurden, muss dieser die Schönheitsreparaturen bei Auszug nur durchführen, soweit die Fristen hierfür abgelaufen

sind. Jedoch lässt die Rechtsprechung hier unter bestimmten Voraussetzungen auch sogenannte **Kostenquotelungsklauseln** zu, nach denen der Mieter anteilig für seine Mietzeit Kosten für die Renovierung zu tragen hat. Dabei ist **insbesondere** zu beachten, dass die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen an den üblichen Renovierungsfristen ausgerichtet sein müssen und dem Mieter nicht untersagt werden darf, sich der anteiligen Kostentragungspflicht durch Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen zu entziehen.

Unwirksam sind Klauseln, die für länger als fünf Jahre zurückliegende Schönheitsreparaturen einen Ersatz von 100 % bestimmen.

Nach einer Entscheidung des BGH (VIII ZR 52/06) ist eine **Quotenklausel auch dann unwirksam**, wenn auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf der Räume keine Rücksicht genommen wird, die Abgeltungsklausel also auf einer starren Berechnungsgrundlage beruht und die Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen vorgegeben werden. Auch eine Quotenklausel, die den Mieter bei noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen dazu verpflichtet, „angelaufene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen“, ist unwirksam (BGH VIII ZR 95/07). Begründet wird dies damit, dass der Klausel nicht entnommen werden kann, was unter einem angelaufenen Renovierungsintervall zu verstehen ist und wie die konkrete Berechnung zu erfolgen hat.

Geklärt ist weiterhin, dass eine unwirksame Quotenregelung nicht zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel an sich führt, also ein wirksamer (weicher) Fristenplan davon nicht betroffen ist (BGH VIII ZR 224/07).

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 Arbeiten 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 da-

mit 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 aufordern. Entbehrlich ist diese Pflicht lediglich dann, wenn der Mieter die Erfüllung der Schönheitsreparaturen endgültig verweigert.

Lässt der Vermieter vor Ablauf dieser Frist die Wohnung renovieren (oder führt der Nachmieter diese Arbeiten selbst durch), ist der Schadensersatzanspruch ausgeschlossen. Bei fortdauerndem 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 Wohnung 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.

### Achtung:

In nahezu allen Mietverträgen finden sich oft an unterschiedlichen Stellen Regelungen, welche die Pflicht zur Durchführung der Renovierungsarbeiten auf den Mieter abwälzen – oft in übermäßiger und damit unzulässiger Weise. Ob diese Vertragsklauseln wirksam sind oder nicht, hängt von der konkreten Formulierung ab und kann nur in der Rechtsberatung anhand des vollständigen Vertragstextes beurteilt werden. mh



**Gehen Sie deshalb rechtzeitig vor dem Auszug, oder bevor Sie Gespräche mit dem Vermieter führen, zur Mieterberatung!**

# Ihr Urlaubswetter: Sie entscheiden

Für das traditionelle Eingangszitat sei diesmal höchste deutsche Dichterseele bemüht: „Eine Reise gleicht einem Spiel. Es ist immer etwas Gewinn und Verlust dabei – meist von der unerwarteten Seite.“ Guter Goethe! Der abenteuer- und reiselustige Dichterstürm bringt es überzeitlich auf den Punkt. Auch dem heutigen gestressten Erholungssuchenden sind hauptsaisonale Überraschungen verheißen, die von leckeren Drinks am sonnigen Strand bis zur unappetitlichen Bettenburg mit Überbuchungscharme reichen.

Unvorhergesehene Ereignisse am Urlaubsziel können die Ferienstimmung nicht nur trüben, sondern auf den Nullpunkt absinken lassen. Durch einige Vorkehrungen vor der Abreise kann aber zumindest sichergestellt werden, dass der Horrortrip nicht beim Nachhausekommen weitergeht – oder beginnt. Mögen die folgenden Ratschläge auch teilweise als Binsenweisheiten gelten, so ist es doch nützlich, sich diese vor der Abreise wieder einmal als Checkliste ins Gedächtnis zu rufen.



## Sonnig und wolkenlos: Vermieter – Mieter

Das Wichtigste zuerst: Mietverhältnisse sind (zumindest in dieser Hinsicht) treuer als mancher Urlaubsflirt und gelten natürlich auch für die Zeit der Ferienabwesenheit des Mieters fort. Stellen Sie also vor der Abfahrt – etwa durch einen Dauerauftrag – unbedingt sicher, dass Miete und Nebenkosten pünktlich bezahlt werden. Für Strom-, Telefon- und Gas- bzw. sonstige Energiekosten gilt natürlich dasselbe. Unter Umständen kann auch versucht werden, mit den entsprechenden Stellen eine Vorauszahlung zu vereinbaren. Letzteres ist vor allem bei längeren Abwesenheiten sinnvoll, z.B. falls ein Sabbatical geplant ist.

## Freundlich und klar: Nachbar – Mieter

In einigen Mietshäusern gibt es darüber hinaus regelmäßige Verpflichtungen, die der Mieter erfüllen muss. Damit es auch nach dem Urlaub „mit den Nachbarn klappt“, müssen derartige mietvertragliche Pflichten, wie z.B. die Treppenhausreinigung oder das Schneeräumen während des Winterurlaubs, in der Zeit der Abwesenheit gewährleistet sein. Beauftragen Sie eine zuverlässige (und natürlich gründliche) Person Ihres Vertrauens oder einen professionellen Dienst. Und falls – was natürlich immer empfehlens- und erstrebenswert ist – ein gutes Verhältnis besteht, springt vielleicht sogar ein Nachbar für Sie ein, wenn er auch auf Ihr Entgegenkommen zählen kann.

## Heiter, nicht wolkelig: Nach Hause kommen

Niemand hofft, dass es einen Notfall in Abwesenheit gibt. Um wirklich sicherzustellen, dass das, was in Ordnung ist, auch in Ordnung bleibt, könnten Sie dem Vermieter eine Person Ihres Vertrauens nennen, die in Notfällen Zugang zu Ihrer Wohnung hat. Durch einen solchen „Wohnungswart“ können auch kleine „Katastrophen“, wie ein überfüllter Briefkasten, ungelüftete Wohnräume oder verdurstete Topfpflanzen, vermieden werden. Apropos Katastrophenvermeidung: Drehen Sie vor der Abfahrt sicherheitshalber die Haupthähne von Gas und Wasser ab, ziehen Sie Stecker aus Steckdosen sowie das Antennenkabel, leeren Sie den Mülleimer, und beugen Sie Einbruch vor durch Schließen von Haustür und Fenstern und gegebenenfalls das Herunterlassen von Rollläden. au

## An alles gedacht? Willkommen zu Hause!





## Streetlife Festival

Das „Streetlife Festival“ findet seit dem Jahr 2000 anlässlich des europaweiten autofreien Tages in München statt. Ziel der Veranstaltung ist, neben Information über nachhaltige Mobilitätsformen und Vorstellung von alternativen Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen (Straßen-)Raums Vereinen, Verbänden und Initiativen die Möglichkeit zu bieten, auf normalerweise stark befahrener Fläche ihre Ideen, Engagement und Arbeit vorzustellen.

2010 fand das 2 Tage dauernde Festival zum 16. Mal in der Ludwigstraße statt, eingeladen haben Green City und das Gesundheitsreferat München.

Im Bereich „Forum der Möglichkeiten“ hatte auch MhM einen Infostand und konnte sich trotz äußerst wechselhaften Wetters, über wirklich großes Interesse am Verein und dessen Arbeit erfreuen. Die Möglichkeit, über mietrechtliche Themen, die spezielle Münchner Wohnungsproblematik, Mietpolitik und ganz persönliche (Miet-)Probleme zu sprechen und zu diskutieren, wurde vom Besucherpublikum dankbar angenommen und machte

allen Beteiligten nebenbei auch noch Spaß. Daher ist es gut möglich, dass wir im September dieses Jahres erneut dabei sind und uns auf viele Standbesucher freuen (und auf besseres, vor allem trockenes Wetter). uv

## 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 auch weiterhin in lockerer Folge neue Beraterinnen und Berater vorstellen.*



### Rechtsanwalt Patrick Hermes

berät seit Anfang 2010 in unserer Beratungsstelle Haidhausen (montags 18–19 Uhr). Rechtsanwalt Hermes, der auch Fachanwalt für Steuerrecht ist, schloss seine Ausbildung zum Volljuristen 2002 ab. Insbesondere durch seine mehrjährige Tätigkeit bei einer Steuerberatungsgesellschaft mit angeschlossener Hausverwaltung konnte Rechtsanwalt Hermes umfangreiche praktische Erfahrungen auf dem Gebiet des Miet- und Immobilienrechts gewinnen, bevor er 2006 seine eigene Kanzlei in München-Schwabing (Martiusstraße 1, Ecke Leopoldstraße, Tel. 089/38 15 89-0) gründete. In seiner Kanzlei steht Ihnen Rechtsanwalt Hermes gerne auch bei Fragestellungen aus anderen Rechtsgebieten, wie z.B. Steuerrecht, Vereins-, Verbands- und Stiftungsrecht, Erbrecht und Verkehrsrecht mit seiner Kompetenz zur Verfügung. Ab August 2010 wird die Kanzlei Hermes zusätzlich eine Zweigstelle in Rottach-Egern am schönen Tegernsee eröffnen.

## Mitglieder werben Mitglieder

**Ihre Empfehlung ist die beste Werbung.** Sprechen Sie doch einmal mit Ihren Freunden, Verwandten oder Kollegen. Überzeugen Sie sie von den Vorteilen einer Mitgliedschaft und dem günstigen Beitrag. Machen Sie auch Ihre Nachbarn auf das Beratungsangebot und die Leistungen von MHM aufmerksam. Wenn in Ihrem Haus noch andere Mieterinnen und Mieter vom gleichen Problem betroffen sind, sind die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchzusetzen, größer, wenn sich viele Mieter zusammenschließen.

**Als Dankeschön erhalten Sie für jedes geworbene Neumitglied eine Gutschrift über € 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto.**

Bitte fordern Sie oder das Neumitglied einfach telefonisch unsere kompletten Informations- und Beitrittsunterlagen an.

In den Beitragsgutschrift-Abschnitt ist lediglich der Name und die Mitgliedsnummer des Werbers („Alt“mitglied) einzusetzen. Den Abschnitt bitte zusammen mit der ausgefüllten Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München schicken.

Nach Eingang der Beitrittserklärung werden dem Beitragskonto des Werbers € 10,- gutgeschrieben.

## Mitglieder werben Mitglieder

Beitragsgutschrift über € 10,- für

Name, Vorname

---

Mitgliedsnummer

---

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

**MIETER HELFEN MIETERN**

## Besuchen Sie uns im Internet

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

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

Nutzen Sie vor allem das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter (seit März 2010 sind die Informationsblätter nur noch mit Benutzernamen und Passwort zugänglich, diese wurden mit dem Ausweisanschieben 2010 mitgeteilt. Sollten Nutzernamen und Passwort im Lauf des Jahres vergessen werden – kein Problem –, einfach schnell in der Geschäftsstelle anrufen und Kennwörter erfragen).

**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, Anfragen zur Mitgliedschaft und Beratungsstellen oder die Bestellung von Infomaterial sind selbstverständlich auf diesem Wege möglich.

### **MieterSpiegel online**

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

### **Impressum**

#### **Herausgeber**

MIETER HELFEN MIETERN  
Münchner Mieterverein e.V.  
Weißbürger 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**

7.700

#### **Red.-Schluss nächste Ausgabe**

15. 9. 2010

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

## Bericht über die Mitgliederversammlung

Am 4. Mai 2010 fand die 28. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Bericht über das Geschäftsjahr 2009 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

2009 konnte der Mitgliederschwund fast gestoppt werden, der Verein verzeichnete bis zum 31. 12. 2009 nur noch einen minimalen Rückgang der Mitglieder, ähnlich wie im Jahr zuvor. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass die Zahl der Austritte/Kündigungen/Beendigungen wieder unter der vom Vorjahr lag. Einigkeit unter den Teilnehmern bestand nach dieser Bestandsaufnahme, dass neben der Werbung und Neugewinnung von Mitgliedern das Augenmerk des Vereins immer auch auf der Bindung der Mitglieder an den Verein liegen sollte.

Die Anzahl der Beratungen im Jahr 2009 (6.398 insgesamt) blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Ungefähr 42 % der Beratungen fanden in den Stadtteilberatungsstellen statt, 35 % am Rechts-Telefon und etwas weniger als ein Viertel in Form von den sogenannten Sonderberatungen (bei Betriebskostenabrechnungen, Prozesskostenfragen sowie in Fällen, in denen Schriftverkehr übernommen werden musste). Wie üblich fanden auch 2009 in den Beratungsstellen einige Beraterwechsel statt. Insgesamt sind im Jahresverlauf 10 neue Berater zum Verein gekommen. Momentan sind 60 ehrenamtliche Berater (Anwälte) für den Verein tätig.

Im Personalbereich der Geschäftsstelle gab es 2009 keine wesentlichen Veränderungen. Lediglich die Anzahl der studentischen Hilfskräfte (Bereich Telefon/Empfang) wurde von 5 wieder auf 4 Studentinnen reduziert.

Erfreulich ist, dass die Finanzlage des Vereins weiterhin insgesamt als stabil angesehen werden kann. Einmal wegen der jährlichen Ergebnisse, die innerhalb der langfristigen Planung liegen, so auch 2009. Zum Weiteren wegen der vorhandenen guten Rücklagen. Das Ziel des Vereins war hinsichtlich der leicht verringerten Einnahmen 2009, die Ausgaben 2009 zu senken, was durch sorgfältiges Wirtschaften und Einsparungen in verschiedenen Bereichen auch gelungen ist. Dies bedeutet u.a. auch, dass die seit dem Jahr 2000 geltenden Beiträge vorerst nicht verändert werden müssen.

Im Bereich Öffentlichkeitsarbeit ist vor allem zu erwähnen, dass der Mieterbeirat der Stadt München 2009 in neuer Zusammensetzung seine Arbeit wieder aufgenommen hat. Mieter helfen Mietern ist auch im neuen Mieterbeirat als beratendes Mitglied vertreten.

Weiterhin wurden gezielte Werbemaßnahmen intensiviert, wie z. B. verstärkter Einwurf von Infomaterial in Häusern/Wohnanlagen, in denen akuter Beratungsbedarf bestand.

Die Kassenprüfung, welche am 20. April 2010 stattfand, ergab keine Beanstandungen und bestätigte die satzungsgemäße Verwendung der Gelder.

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2009 einstimmig entlastet. 2 der 6 Vorstandsämter waren turnusmäßig neu zu besetzen: Kai-Uwe Gehrlein wurde einstimmig für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren gewählt. Heribert Hartlage wurde als Vorstand neu gewählt als Nachfolger von Martin Schnitzer, welcher sich nach jahrelanger Vorstandstätigkeit (leider) endgültig aus dem Vorstand verabschiedete.

Der Verein und alle anwesenden Mitglieder danken ihm für seine langjährige und sehr engagierte Mitarbeit im Verein. uv

**Bitte beachten:** Wie alle Jahre ist die Seidlvilla im August geschlossen. Aus diesem Grund können wir dort in dieser Zeit keine Beratungen anbieten. Bitte auf andere Beratungsstellen ausweichen.

## 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.)