

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Neue Wohnperspektiven

Neue Wohnwünsche und -perspektiven nach der Familien- und Erwerbsphase? Ein Thema für immer mehr Menschen 55+ ...

Seite 3 bis 4

Arbeiten in der Wohnung

nach der Nach-Corona-Zeit ist Homeoffice in vielen Bereichen gängige Praxis geblieben. Doch Mietwohnungen sind eigentlich zum Wohnen da ...

Seite 4 bis 5

MHM intern

Auf den hinteren Seiten finden Sie alle internen Informationen z. B. geänderte Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle oder den Beratungsstellen ...

Seite 7

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter www.mhmmuenchen.de)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

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

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte 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 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

Neue Wohnperspektiven

Gemeinschaftlich wohnen zur Miete 55+

Neue Wohnwünsche und -perspektiven nach der Familien- und Erwerbsphase? Ein Thema für immer mehr Menschen 55+, so die Erfahrung der Mitbauzentrale München, Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen.

Viele Gemeinschaftsprojekte gründen sich als Genossenschaft oder als Baugemeinschaft im Eigentum. Wer das erforderliche Kapital für eine solche Wohnung nicht aufbringen kann oder die Entwicklung eines eigenen Projektes scheut, für den/die bietet das gemeinschaftlich wohnen zur Miete eine gute Alternative.

Stadtrat und Sozialreferat haben auf diesen Trend reagiert. So gibt es bereits seit 2016 das Konzept der „Sorgende Hausgemeinschaft“, das in städtischen Neubaugebieten umgesetzt wird.

Organisationstalent ist gefragt

Sorgende Hausgemeinschaften organisieren sich eigenständig. Häufig sind es besonders Engagierte, die weitere Interessierte um sich sammeln. Sie entwickeln bei regelmäßigen Treffen gemeinsame Ziele und Vorstellungen vom nachbarschaftlichen Wohnen. Die Gruppen gründen einen nicht-gemeinnützigen Verein oder eine GbR, eine nicht besonders komplizierte Sache. Die Mitglieder können sich so sicher sein, dass alle auch wirklich verbindlich mitmachen wollen. Das ist auch für die Kooperationspartner wichtig, für die Wohnungsunternehmen, die bereit sind Wohnungen für die Gruppenmitglieder zur Verfügung zu stellen.

In den letzten Jahren konnten insgesamt acht dieser Hausgemeinschaften verwirklicht werden. Am längsten aktiv ist der Verein Nachbarschaftlich Leben



für Frauen im Alter e.V. mit Projekten u. a. am Ackermannbogen, am Reimmarplatz und im Arnulf Park sowie der Verein MietMit e.V. mit zwei ersten Projekten im Prinz-Eugen-Park.

Das Wohnen 55+ in einer Sorgenden Hausgemeinschaft hat viele Vorzüge

- Nachbarschaftliches Wohnen
Die künftigen Nachbarn kennen sich bereits vor dem Bezug des Hauses und haben Vereinbarungen über gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Aktivitäten getroffen.
- Kalkulierbare Wohnkosten
Eine Sorgende Hausgemeinschaft bedeutet langfristig sicheren Wohnraum zu kalkulierbaren Mieten.

- Überschaubares Risiko
Sorgende Hausgemeinschaften müssen das Projekt nicht selbst planen und bauen. Sie können dennoch mit gewissen Mitgestaltungspielräumen rechnen.
- Stabile Gemeinschaft
Wenn ein oder mehrere Bewohnerinnen oder Bewohner ausscheiden, löst sich das Projekt nicht auf. Der Fortbestand der gemeinschaftlichen Idee ist gewährleistet, unabhängig von den handelnden Personen.

Kooperationspartner machen es möglich

Gelungene Beispiele, die zusammen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG AG, mit einer Genossenschaft und einem privaten Wohnungsunternehmen realisiert wurden zeigen – diese Wohnform bietet Chancen für alle Beteiligten.

Gemeinschaftlich Wohnen in den neuen Stadtteilen

Die neuen Stadtteile in Freiham, in Neufreimann (ehem. Bayernkaserne) aber vereinzelt auch innerhalb des Mittleren Rings bieten Wohnraum für

Weitere Informationen und Kontakt

Die Mitbauzentrale bietet in den eigenen Räumen und bei der VHS Vorträge zum Thema an. Informationen unter: www.mitbauzentrale-muenchen.de

Es gibt auch einen monatlichen Newsletter zum Abonnieren
Ansprechpartnerin: Heike Skok
mitbauzentrale münchen
Schwindstraße 1 • 80798 München • Telefon 089 - 57 93 89 - 50
h.skok@mitbauzentrale-muenchen.de
www.mitbauzentrale-muenchen.de
www.facebook.com/mitbauzentrale

Sorgende Hausgemeinschaften. Die Gruppen umfassen bis zu zehn Haushalte, meist Einzelpersonen oder Paare mit ganz unterschiedlichen Einkommen. Das reicht von der Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung bis zu freifinanzierten Wohnungen. Der Wunsch nach nachbarschaftlichem Wohnen ist unabhängig davon, ob man viel oder wenig verdient!

Die Wohnungen einer Projektgruppe sind nicht notwendigerweise auf einer Etage konzentriert, sondern oft in einer Wohnanlage verteilt oder aber an einem Treppenhaus gelegen.

Gemeinschaft braucht Räume in der sie gelebt werden kann. Diese stehen meist allen Nachbarinnen und Nach-

baren in einer Wohnanlage oder in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Verfügung. Manchmal wird die Orga-



nisation der Nutzung – wer kann wann in den Gemeinschaftsraum – in die Verantwortung der Sorgenden Haus-

gemeinschaften gelegt. Das gleiche gilt für die gemeinschaftlichen Gartenflächen und Hofbereiche.

Unterstützung für die Gründung von Sorgende Hausgemeinschaften

Das Sozialreferat der Stadt München leistet bei Bedarf finanzielle Unterstützung für die Gruppenfindung und -bildung durch Moderationsangebote. Die Mitbauzentrale München unterstützt mit Informationsangeboten, Beratung und Vernetzung. Sie steht im engen Austausch mit den zuständigen Stellen im Sozialreferat und dem Wohnungsamt, um die Vermittlung von Gruppen an ein städtisches oder privates Wohnungsunternehmen zu koordinieren.

Arbeiten in der Mietwohnung

Durch die Corona-Pandemie haben viele Berufstätige ihre Tätigkeit ins Homeoffice verlegt. Dies ist in vielen Fällen auch nach den behördlichen Beschränkungen so geblieben. Zu Hause arbeiten ist derzeit fast schon übliche Praxis, die sich immer mehr etabliert.

Doch Mietwohnungen sind eigentlich zum Wohnen da und Vermieter müssen die Arbeit von zu Hause aus nur in Grenzen dulden. Grundsätzlich ist eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung einer ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung nicht gestattet, es sei denn, im Mietvertrag ist das erlaubt oder der Vermieter stimmt zu.

Vorrang der mietvertraglichen Bestimmungen

Es gilt also zunächst, einen Blick in den Mietvertrag zu werfen. Ist dort die gewerbliche Nutzung der Wohnung ausdrücklich erlaubt, bestehen keine Probleme.

Hier ist aber zu beachten, dass bei einem Gewerbemietvertrag (oder einem Mietvertrag, bei dem die gewerbliche Nutzung überwiegt) die für Mieter günstigen Wohnraumregelungen nicht gelten, so insbesondere die Kündigungsfristen und der Kündigungsschutz sowie auch die Regelungen zur Mieterhöhung. Es muss also sehr gut überlegt werden, ob bei einer beabsichtigten beruflichen Nutzung der Wohnung ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen wird.

Erlaubnis des Vermieters

Gibt es im Mietvertrag keine Regelung, muss die Genehmigung des Vermieters eingeholt werden, andernfalls kann es (jedenfalls nach einer entsprechenden Abmahnung) bis zur Kündigung des Mietverhältnisses kommen.

Wann ist aber nun eine Erlaubnis überhaupt erforderlich und unter welchen Voraussetzungen muss diese vom Vermieter erteilt werden? Hierzu hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Grundsatzurteil vom 14.07.2009 (BGH, Az. VIII ZR 165/08) klare Kriterien aufgestellt:

Kriterium der Außenwirkung

Danach kommt es entscheidend darauf an, ob der Mieter mit einer geschäftlichen oder gewerblichen Tätigkeit nach außen in Erscheinung tritt, etwa indem er die Wohnung als seine Geschäftsadresse angibt, der Firmenname also auf dem Briefkasten oder dem Klingelschild steht, oder seine Privatadresse gegenüber dem Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben hat.

Als genehmigungspflichtige berufliche Tätigkeit gilt es insbesondere auch, wenn der Mieter in der Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt. Auch spielt es eine Rolle, ob die anderen Mieter gestört werden oder eine übermäßige Abnutzung der Wohnung mit der Tätigkeit verbunden ist.

Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt also eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss. In all diesen Fällen muss also – vor Aufnahme der Tätigkeit – die Genehmigung des Vermieters eingeholt werden. Diese ist zu Beweis Zwecken jedenfalls schriftlich einzuholen.

Erlaubnisfreie Tätigkeiten

Berufliche Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausübt, ohne dass sie in der oben beschriebenen Art nach außen in Erscheinung treten und auch keine Beeinträchtigungen der Hausgemeinschaft bestehen, fallen nach der Verkehrsanschauung von vornherein unter den Begriff des „Wohnens“; hierzu gehören neben der klassischen Büroarbeit im Homeoffice etwa die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder sogar der Empfang oder die Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung, da dies mit privaten Besuchern gleichzusetzen ist. Auch die Erledigung von Verwaltungsarbeiten wie die interne Buchhaltung gehören zu den erlaubnisfreien Tätigkeiten, da der Charakter der Wohnraumnutzung erhalten bleibt und dies der technischen Entwicklung und dem Wandel der Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt.

Anspruch auf Genehmigung

Der Vermieter kann jedoch im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Sie wird etwa dann in Betracht kommen, wenn es sich nur um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt. Auch eine selbständige berufliche Tätigkeit kann im Einzelfall so organisiert sein oder einen so geringen Umfang haben, dass sie – wie beispielsweise bei einem Rechtsanwalt oder Makler – im Wesentlichen am Schreibtisch erledigt wird, in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt werden und von etwaigem Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Ein Anspruch auf Gestattung kommt dagegen regelmäßig nicht in Betracht, wenn für die geschäftliche Tätigkeit Mitarbeiter des Mieters in der Wohnung beschäftigt werden.

Spezialfall Tagesmutter

Hierzu gibt es unterschiedliche Urteile. Einfluss auf die Entscheidung über die Erlaubnis zur Ausübung dieser Tätigkeit in einer Mietwohnung nehmen etwa die Anzahl der zu betreuenden Kindern nebst den eigenen sowie die mögliche Beeinträchtigung der anderen Bewohner durch das tägliche Bringen und Abholen der Kinder. We-

gen einer möglichen Lärmbelastung kann die Tätigkeit einer Tagesmutter in der Regel nicht verboten werden, die Ruhezeiten müssen aber eingehalten werden. Hier gilt: Solange die Ausübung der Tätigkeit die einer normalen Wohnnutzung entspricht, ist diese erlaubt bzw. muss genehmigt werden.

Einzelfallentscheidung

Bei einer (gerichtlichen) Entscheidung über den Anspruch auf Genehmigung ist immer die Gesamtsituation entscheidend und wird von den Gerichten stets anhand des konkreten Einzelfalles entschieden.



Zweckentfremdung

Neben den mietrechtlichen Aspekten muss auch ein etwaiges Zweckentfremdungsverbot beachtet werden. Ein solches wird von der jeweiligen Gemeinde festgelegt. In München besteht ein eine solche Regelung (Zweckentfremdungssatzung). Danach ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung, die sich auf über 50 % der Wohnfläche erstreckt, erlaubnispflichtig. Vor der beabsichtigten Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit in der Wohnung ist also jedenfalls auch die behördliche Zulässigkeit abzuklären. rw

Klage auf künftige Räumung

Bei Widerspruch des Mieters wegen drohender Obdachlosigkeit möglich

Die Besorgnis, der Mieter werde sich der Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe von Wohnräumen im Sinne des § 259 ZPO entziehen, kann nach den Umständen des Einzelfalles auch dann gerechtfertigt sein, wenn er seinen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574 ff. BGB damit begründet, die von ihm seit der Kündigung unternommene Suche nach Ersatzwohnraum sei bislang erfolglos geblieben, weshalb eine Räumung und Herausgabe der Wohnräume bei Beendigung des Mietverhältnisses für ihn wegen drohender Obdachlosigkeit eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB darstelle.

BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2022 – VIII ZR 58/21

Den vorgenannten Beschluss des Bundesgerichtshofs nehmen wir als Anlass, „taktische“ Überlegungen für den Zeitpunkt eines Widerspruchs gegen eine ordentliche Kündigung darzustellen: Ein eventueller Widerspruch des Mieters gegen eine ordentliche Kündigung ist rechtzeitig, d.h. in der Regel spätestens zwei Monate vor dem Termin, zu dem das Mietverhältnis enden soll, dem Vermieter nachweisbar schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Erfolgt dies nicht in der vorgeschriebenen Form und Frist, werden etwaige Widerspruchsgründe des Mieters in einem gerichtlichen Räumungsverfahren grundsätzlich nicht

mehr berücksichtigt. Jedoch sollte der Widerspruch auch nicht (zu) früh erfolgen, da der Vermieter nach Zugang des Widerspruchs bereits auf künftige Räumung klagen kann. Insbesondere bei längeren Kündigungsfristen ist es daher meist sinnvoll, einen eventuellen Widerspruch zwar rechtzeitig, aber nicht sofort mitzuteilen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter einen Widerspruch wegen bisher erfolgloser Wohnungssuche erwägt, aber (noch) unklar ist, ob nicht doch noch eine Alternativwohnung zu zumutbaren Bedingungen gefunden wird. Unabhängig hiervon sollten sich Betroffene immer sofort nach Zugang einer Kündigung beraten lassen, um ihre Rechte bestmöglich zu wahren. mb

Härtegrund Suizidgefahr bei Eigenbedarfskündigung

Ablehnung von Therapie und Ersatzwohnung führt nicht grundsätzlich zur Nichtanerkennung einer unzumutbaren Härte

- a) Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung.
- b) Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs.1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (Anschluss an und Fortführung von Senatsurteil vom 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 45).
- c) Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind.
- d) Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.
- e) Zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB bei unabsehbar fortbestehender Suizidgefahr.

BGH, Urteil vom 26. Oktober 2022 – VIII ZR 390/21

In vorstehendem, vom BGH entschiedenen Fall hatte eine 1942 geborene Mieterin einer (wirksamen) Eigenbedarfskündigung widersprochen, da eine Räumung eine nicht zumutbare Härte für sie darstelle. Hauptgrund hierfür war eine schwere rezidivierende Depression der Mieterin bis hin zu Suizidideen. Die Mieterin war krankheitsbedingt so sehr auf ihre bisherige Wohnung, in der sie seit 1977 lebt, fixiert, dass sie auch einen Umzug in eine im gleichen Haus gelegene, vermierterseits angebotene Alternativwohnung nicht als mögliche Lösung für ihre ausweglos empfundene Situation in Betracht ziehen konnte. Eine stationäre therapeutische Behandlung lehnte die Mieterin krankheitsbedingt ab.

Wie bereits in früheren Entscheidungen bestätigte der BGH, dass die Instanzgerichte im Einzelfall intensiv mit den vorgetragenen Widerspruchsründen auseinanderzusetzen haben. Vom Mieter könne grundsätzlich „jedes zumutbare Bemühen um eine Verringerung des Gesundheitsrisikos verlangt werden“, zu berücksichtigen sei im Rahmen der Interessensabwägung auch, „ob eine bei Verlust der Wohnung bestehende Suizidgefahr durch eine Therapie beherrschbar“ sei. Die Schutzbedürftigkeit des Mieters entfalle aber „nicht allein dadurch“, dass „er an der Behandlung seiner psychischen Krankheit, aus der die Suizidgefahr resultiert, nicht mitwirkt“. Auch in Fällen der mangelnden Therapiebereitschaft des Mieters bedürfe es deshalb einer umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls bei der Prüfung eines Härtefalls. Dies gelte „umso mehr dann, wenn die Ablehnung einer Therapie krankheitsbedingt erfolgt, etwa weil die Einsichtsfähigkeit des Mieters in eine Therapiebedürftigkeit auf Grund der psychischen Erkrankung nicht oder nur eingeschränkt besteht“.

Im Ergebnis wurde die Entscheidung der Vorinstanz bestätigt; das Mietver-

hältnis der Mieterin wurde aufgrund des Widerspruchs unbefristet fortgesetzt.

Wir halten diese wohl lebensrettende Entscheidung für richtig und konsequent. Leider führen Widersprüche von Mieter*innen gegen (wirksame) Eigenbedarfskündigungen aber nur in wenigen Ausnahmefällen zu einer unbefristeten Fortsetzung von Mietverhältnissen. Zwar führt der BGH in der Urteilsbegründung aus, dass eine Härte vorliege, wenn sich die für die betroffene Mieterin „drohenden Nachteile von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Nachteilen deutlich abheben“, jedoch sind die diesbezüglichen Hürden unseres Erachtens in den meisten Fällen viel zu hoch. Eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses bei wirksamer Eigenbedarfskündigung ist zumeist allenfalls von „hochbetagten“ und schwerstkranken Mieter*innen zu erreichen.

Wir vertreten daher seit langem die Auffassung, dass die Anforderungen an Eigenbedarfskündigungen vom Gesetzgeber dringend erhöht werden müssen *mb*

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Martin Böhm, Rolf Winter

Fotos

Ulrike Vatter, Marguerita Buda

Druck und Versand

awi-printmedien GmbH
85570 Markt Schwaben

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

Aktuelle Informationen zur Mietberatung

Die Geschäftsstelle ist zu den Bürozeiten für den persönlichen Besuch geöffnet.

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

Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen in Kopie, zuvor per E-Mail/Post oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden. Auch die persönliche Abgabe ist möglich.

Rechtstelefon ohne

Terminvereinbarung:

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

Terminvereinbarung für Sonderberatung:

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

Bürozeiten:

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

Außenberatungsstellen:

Folgende Beratungsstellen sind geöffnet:

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

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

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

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

In eigener Sache – Jobangebote

Für eine anspruchsvolle, interessante Telefontätigkeit am Empfang und für kleinere Büroarbeiten suchen wir ab sofort und längerfristig Unterstützung.

Was wir bieten:

- Ein kleines Team
- Interessante Aufgaben (Telefon, Terminvergabe, Datenpflege, Ablage, Post, etc.)
- Feste Schichten an festgelegten Tagen (8:30 bis 12:30/14:00 bis 17:00)
- Einen gut zu erreichenden Arbeitsplatz (Ostbahnhof/Rosenheimer Platz)

Was wir erwarten:

- Freundlicher und geduldiger Umgang mit unseren Mitgliedern
- Genauigkeit in der Erledigung der Büroarbeiten
- Verantwortungsbewusstsein und selbstständiges Arbeiten
- Gute deutsche Sprachkenntnisse

Arbeitszeit: wöchentlich 3 Stunden, die nach Absprache mit den anderen Kolleginnen/Kollegen eingeteilt werden; Bereitschaft für gegenseitige Vertretung.

Stundenlohn: € 13,00 – Minijob, Urlaubsanspruch

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

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

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 Beitragsgutschrift über € 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto im Folgejahr (Barauszahlung nicht möglich).

Mitglieder werben Mitglieder

Name, Vorname des Neumitglieds:

Beitragsgutschrift über € 10,- für

Name, Vorname (Altmitglied):

Mitgliedsnummer:

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

MIETER HELFEN MIETERN

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

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

Bankverbindung

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

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 Mittwoch, **5. Juli 2023** ist die **Beratungsstelle Pasing** geschlossen

Am Montag, den **14. August 2023** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen.

Die telefonische Rechtsberatung entfällt an diesem Tag ebenfalls!

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** („Erste Hilfe“) bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

Montag: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr

Dienstag: 14 – 16 Uhr

Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr

Donnerstag: 14 – 16 Uhr

Freitag: 10 – 12 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 - 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißenburger Str. 25. Bringen Sie dazu den Mietvertrag sowie alle Miet- und Abrechnungsunterlagen mit.

(Bitte haben Sie Verständnis, dass wir mit Ihnen einen neuen Termin ausmachen müssen, wenn Sie zum vereinbarten Sonderberatungstermin mehr als 15 Minuten zu spät kommen.)