

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Abriss des Wohnhauses**

Das eigene Mietwohnungshaus soll abgerissen werden. Was können Mieterinnen und Mieter in dieser außerordentlichen Situation tun? Welche Sicherheiten stehen den betroffenen Personen zu? Mehr zu diesem Thema auf ...

---

Seite 3 bis 5

## **MHM intern**

Am 17. November 2025 findet die diesjährige Mitgliederversammlung statt. Die Einladung dazu finden Sie auf Seite 7. Bitte beachten Sie außerdem unsere Hinweise bezüglich der Beitragszahlung 2026, zu Schließzeiten und zu Vereinsinterna auf ...

---

Seite 6 und 7

# Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

# Abriss des Wohnhauses

Gewiss, es ist nicht der Normalfall: Ein Mietwohnungshaus, ein Mittelgebäude in Haidhausen, von einigen Mietparteien bereits seit Jahrzehnten bewohnt, soll abgerissen werden.

**Die Ankündigung ist ein Schock, denn die Wohnung, das Dach über dem Kopf und der Bezugspunkt teils langjähriger sozialer Bezüge, steht von einem auf den anderen Tag zur Disposition. Die vorhandenen Regelwerke wie Erhaltungssatzungen oder die Zweckentfremdungsverordnung leisten keinen Schutz für betroffene Mieterinnen und Mieter. Was ist zu tun?**

Das Haus in Haidhausen besteht aus einem Vorder-, einem Mittel- und einem Rückgebäude. Vorder- und Mittelgebäude sind jeweils von mehreren Mietparteien bewohnt, teilweise wohnen die Mieterinnen und Mieter schon sehr lange dort.

Ende September des vergangenen Jahres erhielten die Mieterinnen und Mieter des Anwesens davon Kenntnis, dass das Anwesen eine neue Eigentümerin, eine GmbH, hat. Eine Mieterin erinnert sich: „Wir im Hinterhaus wurden schon beim Kennenlerngespräch mit dem Abriss konfrontiert.“ Die im Auftrag der Eigentümerin tätige Hausverwaltung stellte nach Erinnerung der Mieterin den Abriss des Mittelgebäudes und die Bestandssanierung des Vordergebäudes als „alternativlos“ dar.

Mit der Abrissankündigung und dem damit drohenden Verlust der gemieteten Wohnung ist die bislang gewohnte persönliche Sicherheit dahin. Schließlich geht es um sehr viel, denn die Wohnung ist mehr als der persönliche Schutzraum und Rückzugsort. Sie ist Ausgangspunkt aller sozialen Kontakte, von der Organisation des Alltagslebens bis hin zu Bekanntschaften und Freundschaften. Zu der Sorge des drohenden Verlusts dieser Strukturen des Alltags gesellt sich die bange Frage, wie es denn weitergeht? Wo finde ich künftig ein Unterkommen? Finde ich angesichts der katastrophalen Lage auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt überhaupt eine freie Wohnung? Kann ich mir diese leisten? Im Januar dieses Jahres erhielt die Mieterin schriftlich die Ankündigung von Sanierungsmaßnahmen gemäß der EU-Gebäuderichtlinie, die „beginnend im Frühjahr 2028“ eingeplant



sein. Also kein Abriss? Ende Juli lag dem Planungsausschuss des Au-Haidhauser Bezirksausschusses eine Bauvoranfrage auf dem Tisch, mit der die Eigentümerin über ein beauftragtes Architekturbüro Auskunft über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit für einen Neubau nach Abriss des Bestandsgebäudes einholen will.

## Die Rechtslage – öffentliches Recht

Das Anwesen liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung Haidhausen. Zusätzlich gilt die Münchner „Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZeS)“, die den Abriss eines Wohngebäudes als einen Unterfall der Zweckentfremdung betrachtet. Rein rechtlich betrachtet muss die Behörde unter bestimmten Bedingungen den Abriss genehmigen. Zu diesen Bedingungen gehört die Pflicht des Eigentümers nachzuweisen, dass ihm Erhalt und Sanierung des bestehenden Mietwohnungshauses aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter zuzumuten ist. Paragraf 7 der Zweckentfremdungssatzung gestattet den Abriss eines Hauses unter der Bedingung, dass der Eigentümer Ersatzwohnraum errichtet. Nach Mitteilung des städtischen Sozialreferats verlangt eine städtische Richtlinie als weitere Bedingung, wenn das Haus – wie im vorliegenden Fall – im Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt, dass der „zu erstellende Ersatzwohnraum ...

im allgemein üblichen Standard von Wohnraum und im selben Erhaltungssatzungsgebiet errichtet wird.“

Das liest sich auf den ersten Blick so, als ob die Dinge gut im Sinne der betroffenen Mietparteien geregelt sind, so es wie der verständige Mensch erwartet und davon ausgeht, dass eine Satzung, die zum Milieuschutz die Verdrängung der „Altmieterrinnen und Altmieterr“ aus einem Quartier verhindern will, dies auch zu Gunsten der betroffenen Mieterinnen und Mieter konkret umsetzt.

Doch dieser konkrete Schutz der Interessen betroffener Mietparteien taucht mit keinem Wort in den Regelwerken auf. Das Münchner Sozialreferat, danach gefragt, ob der Hauseigentümer den Mieterinnen und Mietern, die wegen des Abrisses ihre bisherige Wohnung verlieren, den geforderten Ersatzwohnraum anbieten muss, bringt es auf den Punkt: „Dies kann der Fall sein, muss aber nicht. Die Verwaltung hat hierzu gegenüber dem Eigentümer/Vermieter keine Befugnis zu einer ‚Anordnung‘ oder ‚Verpflichtung‘, da das Erhaltungssatzungsrecht ein städtebauliches Instrument ist.“ Anders ausgedrückt: Der bezweckte Milieuschutz innerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets kommt faktisch nicht zur Wirkung, denn die Erhaltungssatzung sorgt mitnichten dafür, die Mieterinnen und Mieter, die doch das „Milieu“ bilden, vor Verdrängung zu schützen.

## **Instandhaltung – eine der Hauptpflichten des Hauseigentümers – Mietrecht**

Nach Auskunft des Vereins „Haus + Grund München“ ist „der Vermieter verpflichtet, die Mietsache einschließlich aller mitvermieteten Anlagen (z. B. sanitäre Anlagen) und Einrichtungen (z. B. Einbauküche) auf seine Kosten in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, d.h. die dazu erforderlichen Reparatur- und Instandhaltungen auf seine Kosten ausführen zu lassen.“ Anders gesagt: Der Mieter bezahlt diese Kosten mit seiner monatlichen Miete. Hauseigentümer wiederum bilden dafür eine Instandhaltungsrücklage. „Grundsätzlich sollte die Instandhaltungsrücklage € 1 bis € 2 pro Monat und m<sup>2</sup>-Wohnfläche betragen. ... Höher können die Instandhaltungskosten sein insbesondere bei Wohnungen mit sogenanntem Instandhaltungsstau, das heißt an denen über einen langen Zeitraum Reparaturen und Instandhaltungen vernachlässigt worden sind.“

Es ist davon auszugehen, dass ein Vermieter erwartbare Instandhaltungskosten wie andere Kostenfaktoren auch, etwa Finanzierungskosten wie Kreditzinsen, in die Festlegung der Miethöhe einbezieht. Das ist nachvollziehbar, denn alle anfallenden unvermeidlichen finanziellen Belastungen sind grundsätzlich Teil der Miete und vom Vermieter in dieser einzukalkulieren. Im Gegenschluss ist festzuhalten, dass Mieterinnen und Mieter, wie bereits erwähnt, die Instandhaltung mit ihrer Miete bezahlen.

Betriebswirtschaftlich betrachtet, kann ein Haus bei unterlassener Instandhaltung an den Punkt geraten, dass sich Abriss und Neubau aus wirtschaftlichen Gründen rentierlicher rechnen als eine Instandhaltung.

In aller Regel steuert ein Haus in diese für Mieterinnen und Mieter bedenkliche Lage, wenn über einen längeren Zeitraum Instandhaltungsarbeiten unterblieben sind. Andererseits wohnen die langjährigen Mieter zu einer vergleichsweise moderaten Miete. Damit gerät das Haus in aller Regel in eine Kostenfalle, denn die erwirtschafteten Mieten sichern keine auskömmliche Bewirtschaftung des Hauses mehr, geschweige denn, dass mit den Mieteinnahmen der bestehende Instandhaltungsstau finanziert werden kann. Was können Mieterinnen und Mieter

im Fall beobachteter Vernachlässigung der Instandhaltung unternehmen? Die Mieterschaft sollte den Vermieter darauf ansprechen – aus Gründen der Dokumentation am besten schriftlich –, auch wenn sie den Hauseigentümer nicht immer auch zum Handeln zwingen können. Zumindest können sie mit einer derartigen Dokumentation die Behauptung des Vermieters, das Haus nicht mehr auskömmlich bewirtschaften zu können, in Zweifel ziehen.

Das gegenständliche Anwesen ist vor etwa einem Jahr in neues Eigentum übergegangen. Man muss davon ausgehen, dass sich die neue Eigentümerin vor Unterschrift unter den Kaufvertrag eingehend mit dem baulichen Zustand der Gebäude befasst hat. Im Januar dieses Jahres hatte die beauftragte Hausverwaltung schriftlich einen Wohnungsbesuch angekündigt, wie eine Mieterin berichtete. In dem Schreiben teilte die Hausverwaltung mit, dass „gemäß Gebäudeenergiegesetz ... bis 2030 alle Gebäude, die nicht den Standards der EU-Gebäuderichtlinie (EBPD) entsprechen, saniert werden“ müssen. „Vor diesem Hintergrund haben wir beginnend im Frühjahr 2028 eine entsprechende umfangreiche Maßnahme eingeplant“, so weiter im Schreiben der Hausverwaltung.

Wenige Monate nach dieser Ankündigung soll nun alles ganz anders vorstattgehen: Mittel- und Rückgebäude des Anwesens sollen laut Bauvoranfrage, die dem Unterausschuss Planung des Bezirksausschusses Au-Haidhausen im Juli zur Beratung vorlag, abgerissen werden.

### **Was können die betroffenen Mietparteien tun?**

Haben die städtischen Behörden den Abriss genehmigt, kann der Vermieter gegenüber den Mietparteien grundsätzlich eine Kündigung wegen „Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ aussprechen (vgl. § 573 Abs. 2 Ziffer 3 BGB sog. „Verwertungskündigung“ bzw. im Falle des Abrisses „Abrisskündigung“).

Die Mieterin oder der Mieter ihrerseits können dagegen Widerspruch einlegen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für sich selbst persönlich oder ein Mitglied des Haushalts bedeutet. Diese Härte kann in hohem Alter oder einer

Krankheit begründet liegen. Eine besondere Härte liegt auch dann vor, wenn „angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (vgl. § 574 BGB).

Wie bereits weiter oben ausgeführt, empfiehlt sich gegebenenfalls eine Dokumentation des allmählichen Verfalls eines Hauses und der unterbliebenen Instandhaltungsarbeiten. Sobald die Mieterschaft etwas von bestehenden Abrissüberlegungen oder gar konkreten Planungen erfährt – hierzu ist eine gute Vernetzung der Mieterinnen und Mieter untereinander sehr nützlich –, sollten sich die Mietparteien zu einer Mietergemeinschaft zusammenschließen. Hilfreich ist zu erfahren, mit dem Problem nicht alleine dazustehen. Der Austausch mit ebenfalls Betroffenen stärkt und macht es einfacher, eine solche Situation, Abriss des „eigenen“ Hauses und die damit verbundene Ungewissheit und daraus erwachsenden Sorgen und Ängste besser zu meistern. Die Bildung einer Mietergemeinschaft steigert den Einfluss auf politischer Ebene.

Dazu sollte die Mietergemeinschaft alsbald Kontakt zur örtlichen politischen Vertretung, dem Bezirksausschuss, aufnehmen. Der Bezirksausschuss hat ein Anhörungsrecht gegenüber der Baubehörde. Diese muss ihn vom geplanten Abriss und weiteren geplanten Maßnahmen des Hauseigentümers unterrichten. In den meisten Fällen hat der örtliche Bezirksausschuss einen Fachausschuss für Planungsfragen eingerichtet, der sich eingehend mit der Behördenmitteilung befasst. Wann und wo dieser Fachausschuss tagt – die Sitzungen sind öffentlich wie die des Bezirksausschusses –, ist über die Geschäftsstelle der Bezirksausschüsse zu erfahren. Für die Ausschussmitglieder sind alle Details von Bedeutung, die nur die Mieterinnen und Mieter mit ihrem Wissen weitergeben können. Diese Details können in die Stellungnahme des Fachausschusses einfließen, die das Plenum, der Bezirksausschuss, in aller Regel per Beschluss übernimmt und anschließend der Baubehörde zukommen lässt.

### **Fachliche Beratung einholen!**

Von großer Bedeutung ist, sich über die individuellen Mieterrechte zu informieren, um die persönliche Strategie

und Gegenwehr zu beraten und zu organisieren. Dazu wird es in jedem Fall ratsam sein, mietrechtliche Beratung bei einem örtlichen Mieterverein wie „MIETER HELFEN MIETERN“ einzuholen.

### Ein rechtliches und politisches Manko – Grundrecht auf Wohnen

Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist ein Grundrecht auf Wohnen bis heute leider nicht ausdrücklich geregelt. Üblicherweise wird das (Grund-) Recht auf Wohnen aus dem Schutz der Menschenwürde (Art. 1 GG) i.V.m. der Sozialstaatsgarantie (Art. 20 GG) abgeleitet.

Die Bayerische Verfassung regelt in Artikel 106 Absatz 1: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ Erklärend steht dazu im Text, diese verfassungsrechtliche Regelung verleiht „weder ein persönliches Recht noch ein Grundrecht“.

Eine explizite Regelung des (individuell einklagbaren) Grundrechts auf Wohnen im Grundgesetz und ggf. auch Länderverfassungen ist lange überfällig. Jedoch fanden bisherige

Versuche zu einer expliziten Regelung im Grundgesetz leider nicht die erforderlichen Mehrheiten im Bundestag.

Solange dies nicht erfolgt, ist zu verlangen, dass der „einfache“ Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Rahmen ihrer Möglichkeiten diesen – zumindest in Bayern und anderen Länderverfassungen – verfassungsrechtlich formulierten Anspruch zumindest so interpretieren, dass die individuellen Schutzrechte von Mieterinnen und Mietern deutlich gestärkt werden, besonders auch im Falle eines Abrisses und Verlusts der gemieteten Wohnung.

Sowohl im Grundgesetz sind neben der Garantie des Eigentums Regelungen zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums enthalten (Art. 20 Abs. 2 GG: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“, Artikel 103 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung: „Eigentumsordnung und Eigentumsgebrauch haben auch dem Gemeinwohl zu dienen.“

Verfassungsrechtler machen stets darauf aufmerksam, dass eine Ver-

fassung nicht lediglich ein schön formuliertes Regelkonvolut ist, sondern Wirkung auf konkrete Regelungen zu nehmen hat. So schrieb z.B. Prof. Dr. Rudolf Weber-Fas, Bundesrichter a.D. und Ordinarius für Öffentliches Recht und Staatslehre an der Universität Mannheim im „Wörterbuch zum Grundgesetz“ unter dem Stichwort „Sozialbindung“: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (Art. 14 II). ...Ein für die Sozialpflichtigkeit besonders kennzeichnender Bereich mit entsprechend weitem Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers ist das Wohnungsmietrecht.“<sup>1</sup>

Besonders im Falle des Verlusts der Wohnung mit Abriss des bislang bewohnten Mietshauses lassen Schutzbestimmungen zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter sehr zu wünschen übrig. Es ist an der Zeit, Druck auf die herrschende Politik und Herrin der Gesetzgebung auszuüben, dass sich hier etwas zum Besseren ändert.

*Andreas Bohl*

<sup>1</sup> Rudolf Weber-Fas: Wörterbuch zum Grundgesetz. Stuttgart 1993, S. 288

## Aus unserer Beratung

### Über regelmäßig auftauchende Irrtümer

Immer wieder werden wir in den Beratungen mit weit verbreiteten Fehlvorstellungen konfrontiert – auf ein paar davon wollen wir hier kurz eingehen:

1. Begründungsmittel für eine Mieterhöhung (nicht Staffelmiete und auch nicht Indexmiete), die nicht auf eine Modernisierung gestützt wird, sind nach der Gesetzeslage ausschließlich in München der qualifizierte Mietspiegel, sowie in Gemeinden, für die noch kein qualifizierter Mietspiegel besteht, Sachverständigengutachten, Auskünfte aus einer Mietdatenbank oder drei tatsächlich bewohnte Vergleichswohnungen. So hat das Amtsgericht München ausdrücklich ausgeurteilt (Urteil vom 22. März 2018, Az.: 472 C 23258/17), dass bspw. ein „MietpreisCheck“, wie er von einschlägigen Immobilienportalen angeboten wird, offensichtlich keine Mietdatenbank im Sinne von §§ 558 a Abs. 2 Nr. 2, 558 e BGB ist und daher kein sonstiges zulässiges Begründungsmittel im Sinne von § 558 a Abs. 2 BGB darstellt. Erforderlich ist, dass die gewähl-

te Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Rechtfertigung des Erhöhungsverlangens gibt, damit er während der Überlegungszeit die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht (BGH VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173). Die einschlägigen Internetportale stellen gerichtsbekannt nur eine Plattform dar, auf der Miet- und Kaufangebote angeboten werden, wobei es sich bei Wohnangeboten jeweils um Mietangebote handelt, die mit einer einseitigen Preisvorstellung der Vermieterpartei verbunden sind. Daher erweisen sich nur hierauf gestützte Mieterhöhungsverlangen als unwirksam. Daher ist Vorsicht geboten, hier – ohne Beratung – vorschnell – auch auf Druck des Vermieters einer unwirksamen Mieterhöhung zuzustimmen.

2. Immer wieder wird darum gestritten, wann der Vermieter Zutritt zu der Mietwohnung haben kann. Grundsätzlich bedarf es dazu eines

berechtigten Interesses für den Vermieter. Dieser darf auch bei Schäden, angezeigten Mängeln und Verdachtsmomenten auf Schäden die davon betroffenen Flächen in der Wohnung in Augenschein nehmen. Hierauf hat das Amtsgericht Fürstenfeldbruck in den Leitsätzen seiner Entscheidung vom 14. März 2025 (Az.: 2 C 842/24) plakativ hingewiesen: „Ein Zutrittsrecht für den Vermieter ergibt sowohl aus der aus einem Wasserschadensverdacht folgenden Notwendigkeit, die Wasserinstallation im Mietobjekt zu überprüfen, als auch aus dem Umstand, dass Handwerker zum Zwecke des (von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen) Fensteraustauschs bzw. dessen Vorbereitung Zugang zum Mietobjekt benötigen.“ Im Falle der (wiederholten) Zutrittsverweigerung ist die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt (im Anschluss an BGH, NJW 2015, 2417; ZMR 2011, 366; AG München, ZMR 2021, 247). Auch hier empfiehlt sich eine aktuelle Beratung für den Mieter, ob und wann im Einzelfall ein Betretungs- und Besichtigungsrecht für den Vermieter entsteht, was dessen Voraussetzungen

sind und wie hier dann im konkreten Einzelfall umgegangen werden sollte. Dabei wird auch immer abzuwägen sein, ob es sich um Kontrollbesuche des Vermieters handelt. Solche sind, wenn sie nicht anlassbezogen stattfinden sollen, unzulässig, selbst wenn eine dementsprechende Klausel in dem Mietvertrag enthalten sein sollte (LG München II, Beschluss vom 21. Juli 2008, Az.: 12 S 1118/08). In dem dort entschiedenen Fall wurde eine häufig verbreitete Klausel im Mietvertrag als unwirksam angesehen, da diese gegen § 307 Abs. 2 BGB verstöße. Diese Klausel gestattete dem Vermieter die Betretung der Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung. Routinekontrollen zum Zwecke der Untersuchung der Wohnung auf ihren Allgemeinzustand sind grundsätzlich unzulässig.

3. Ein Dauerbrenner in der mietrechtlichen Beratung sind Schönheitsreparaturen. Das Amtsgericht Schwerin (Urteil vom 18. Juli 2025 – 14 C 19/2) hat nunmehr wieder einmal entschieden: „Die formularmäßig vereinbarte Schönheitsreparaturklausel mit dem Wortlaut „*Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen*“ regelt nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet wird, und führt daher zur Unwirksamkeit der Klausel.“ Diese Klausel wird aber nicht von jedem Richter dergestalt ausgelegt. Daher empfiehlt es sich stets auf das Neue, die stets dynamische Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen im Auge zu behalten und rechtzeitig mit dem Mietvertrag eine Beratung aufzusuchen. Dies kann viele unnötige Kosten und

viel Ärger bei der Wohnungsrückgabe und der Kautionsabrechnung ersparen. Oft hängt die Wirksamkeit bzw. Unwirksamkeit einer Klausel von einzelnen Wörtern und deren Satzstellung ab, wie die vorgenannte Entscheidung eindrucksvoll beweist.

4. Immer wieder erhalten Mieter Modernisierungsankündigungen und sind der Auffassung, dass man derartige Ankündigungen getrost zur Seite legen könne. Davor ist zu warnen, da zum einen gesetzliche Fristen hinsichtlich eines etwaigen Härte widerspruchs laufen. Zum anderen kann eine zu Unrecht verweigerte Duldung einer baulichen Maßnahme erhebliche rechtliche Nachteile für den Mieter bringen und zum dritten sind auch gerade bei den Modernisierungsfragen stets die neu ergehenden Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu beachten. Gleiches gilt dann auch für in der Praxis stets komplexe Prüfung von Modernisierungsmieterhöhungen. Hier hat der Bundesgerichtshof nunmehr mit seinen Urteilen vom 26. März 2025 (u.a. Az.: VIII 283/23) eine sehr vermietetfreundliche Entscheidung getroffen. Vermieter müssen demnach für eine Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung nicht nachweisen, dass die Maßnahme tatsächlich zu einer messbaren Verbrauchsreduzierung geführt hat. Entscheidend ist, dass zum Zeitpunkt der Mieterhöhung eine technisch fundierte Erwartung auf Energieeinsparung besteht. Eine erhebliche Entlastung für Vermieter – insbesondere bei Maßnahmen wie dem Einbau einer Wärmepumpe oder der Gebäudedämmung. „*Eine energetische Modernisierung liegt vor, wenn nach*

*Abschluss der Maßnahme zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung eine durch die bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist.*“ (BGH aaO). Anders als die Vorinstanzen es verlangten, muss der Vermieter nicht mehr nachweisen, dass es tatsächlich messbar zu einer Einsparung kam. Vielmehr genügt eine technische Prognose, gestützt durch bauliche Gegebenheiten oder anerkannte Pauschalwerte. Auch dies zeigt, dass hier in vergleichbaren Fällen eine rechtliche Beratung viel Ärger ersparen kann.

5. Diskussionen entstehen auch immer wieder bei der Frage, wann „besenrein“ auch wirklich „besenrein“ bei der Rückgabe der Wohnung ist. Das Amtsgericht Rheine hat am 12. Juni 2025 (Az.: 10 C 78/24) ein Urteil erlassen, das sicherlich von etlichen Vermietern bei Wohnungsrückgaben herangezogen werden wird: „Besenrein: Im Normalfall genügt der Mieter daher seiner Rückgabepflicht, wenn er die Wohnung lediglich ausfegt. Etwas anderes gilt aber, wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum die Wohnung nicht gereinigt hat. Besonderes Gewicht wird dabei auf die Reinigung der Küche sowie der Sanitärräume, wie Bad und WC, gelegt. Diese Räume müssen sich in einem – auch hygienisch – gebrauchsfähigen Zustand befinden. Staub und Ablagerungen (z. B. Spinnengewebe) sind – auch auf der Oberseite von Schränken und in den Schränken – zu entfernen. Fenster müssen geputzt werden, wenn sie deutlich sichtbar verschmutzt und offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr gereinigt wurden.“ *kw*

## Beiträge 2026

Der Mitgliedsbeitrag ist jährlich und immer zum Jahresanfang fällig. Bei vorliegender Einzugsermächtigung/SEPA Lastschrift Mandat werden wir Anfang Januar 2026 von Ihrem Bankkonto den Mitgliedsbeitrag abbuchen. Leider kommt es immer wieder vor, dass die Abbuchungen fehlschlagen, weil sich die Bankdaten geändert haben, sei es durch einen Bankwechsel von Ihrer Seite oder durch Fusionen auf Bankenseite.

**Bitte teilen Sie uns daher Ihre IBAN und BIC mit – falls noch nicht ge-**

**schehen –, wenn sich seit Januar 2025 Ihre Bankdaten geändert haben.**

Sie vermeiden damit Bankgebühren zu Ihren Lasten und dem Verein zusätzliche Verwaltungsarbeit. Vielen Dank!

Alle Mitglieder, die nicht am jährlichen Lastschriftverfahren zur Beitragszahlung teilnehmen, zahlen für den erhöhten Verwaltungsaufwand und dessen Kosten zusätzlich eine Verwaltungsgebühr. Diese Gebühr kann man allerdings sparen, wenn man selbstständig noch zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (also vor

Rechnungsversand). Statt 92,- EUR (Mitgliedschaft mit Rechtsschutz) beträgt der Jahresbeitrag dann nur **87,- EUR** bzw. statt 67,- EUR (Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz) **nur 62,- EUR**.

**Oder Sie entscheiden sich gleich am Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilen uns bis spätestens Mitte Dezember 2025 noch eine Einzugsermächtigung. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein Kosten.**

Alle Mitglieder, die bis 31. Januar 2026 ihren Beitrag vollständig bezahlt haben, erhalten Ende März den neuen Jahresausweis.

# Mitgliederversammlung

Der Vorstand lädt hiermit satzungsgemäß die Mitglieder zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung **MIETER HELFEN MIETERN** ein.

**Sie findet am 17. November 2025 um 18:00 Uhr statt.**

**Ort: Geschäftsstelle Weißenburger Str. 25, 81667 München**

Eine Teilnahme ist nur nach Voranmeldung bis **31. Oktober 2025** unter Angabe von Mitgliedsnummer, Name, Adresse, E-Mail oder Telefonnummer möglich.

Verspätete Anmeldungen können nicht berücksichtigt werden, eine Teilnahme ist dann nicht möglich.

Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2025 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offensteht. Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört.

Für ein Vorstandsamt kann nur gewählt werden, wer dem Verein mindestens ein Jahr angehört.

## Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr **2024**
- 3) Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Teilneuwahlen zum Vorstand
- 6) Wahl der Kassenprüfer/innen
- 7) Verschiedenes

Für den Vorstand: Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl, Michael Hofsäß

## Bewerten Sie uns!

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

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

Vielen Dank!

Mieter helfen Mietern e.V.

## Impressum

### Herausgeber

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

### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion



Martin Böhm, Andreas Bohl,  
Marguerita Buda, Michael Hofsäß,  
Klaus Woryna

**Fotos/Titelfoto:** Marguerita Buda

### Druck und Versand

awi-printmedien GmbH  
85570 Markt Schwaben

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

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

## SEPA Basis Lastschrift Mandat

Gläubiger-Identifikationsnummer: **DE38ZZZ00000016842**

Mandatsreferenz: \_\_\_\_\_ /001  
(=Mitglieds-Nr.)

Name (Kontoinhaber/Zahler): \_\_\_\_\_

Straße/Hs.-Nr./PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift: \_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_  
Name der Bank (BIC)

DE  
\_\_\_\_\_  
(IBAN)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum Unterschrift/en des/der Zahler/s

## Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN

Weißenburger Str. 25, 81667 München

Tel.: (089) 44 48 82-0 Fax: 44 48 82 10

info@mhmmuenchen.de

www.mhmmuenchen.de

### Bürozeiten

Mo. bis Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und

14:00 bis 17:00 Uhr

Fr.: 8:30 bis 12:30 Uhr

### Bankverbindung

Postbank München

IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04

BIC: PBNKDEFF

### Bitte beachten Sie:

Die **Rechtsberatung** findet **nur in** den unten genannten **Beratungsstellen** oder **am Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt!

Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung!) zur Verfügung.

---

## Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt – ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annehmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

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

### Geänderte Öffnungszeiten:

Am **2. Januar 2026** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen. Die telefonische Rechtsberatung entfällt.

**Faschingsdienstag** (17. Februar 2026) ist die **Geschäftsstelle nachmittags** geschlossen. Die **Abendberatung** in **Giesing** fällt aus.

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

---

## Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

**Montag: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr**

**Dienstag: 14 – 16 Uhr**

**Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr**

**Donnerstag: 14 – 16 Uhr**

**Freitag: 10 – 12 Uhr**

---

## Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089/44 48 82-0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißerburger 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.)