

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## Mietpreisbremse

Entgegen manchen Befürchtungen ist die Mietpreisbremse nun auch in Bayern zeitnah umgesetzt worden. Die Frage ist jetzt: wie können Ansprüche durchgesetzt und überhöhte Mietforderungen „gebremst“ werden? ...

## Schönheitsreparaturen

Es gibt neue Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zum Thema Schönheitsreparaturen und erfreulicherweise beinhalten diese eine Stärkung der Mieterrechte. Lesen Sie dazu mehr auf ...

## MHM-Intern

Beitrag 2016: Die meisten unserer Mitglieder nehmen am Lastschriftverfahren teil; das spart dem Verein Arbeitszeit und Kosten. Auf den hinteren Seiten des Heftes haben wir wichtige Informationen zur Abbuchung im nächsten Jahr. Und natürlich weitere Infos, Tipps und Vereinsinterna ...

# 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 Kaution 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 EUR 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 0,85

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

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

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

# Die Mietpreisbremse in Bayern ist da – wie kann ich meine Ansprüche durchsetzen und überhöhte Mietforderungen „bremsen“?

Entgegen manchen Befürchtungen ist die Mietpreisbremse nun auch in Bayern zeitnah umgesetzt worden. Neben der lange erkämpften und seit 2014 gültigen Senkung der Kappungsgrenze in bestehenden Mietverhältnissen sollen nun in den in einer Verordnung festgelegten Gemeinden in Bayern, vor allem in der Landeshauptstadt München, aber auch in 143 anderen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, überzogene Mietforderungen bei neu abgeschlossenen Mietverträgen eingebremst werden.

## 1. Grundsätzliches

Die Mietpreisbremse greift in Bayern für seit dem 1. August 2015 neu abgeschlossene Verträge über Mietwohnungen. Vom Grundsatz her klingt die gesetzliche Regelung recht einfach und vielversprechend. Die Miete bei einer Vermietung darf in den durch die Verordnung bestimmten Gebieten zu Beginn des Mietverhältnisses nur noch höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

## 2. Ausnahmen

Leider gibt es einige Ausnahmen, die wichtigsten sind folgende: Insgesamt von der Mietpreisbremse ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden (bzw. werden), d. h. vor allem Neubauwohnungen und Vermietungen nach einer umfassenden Modernisierung. Die Bremse greift auch nicht ein, wenn der vorhergehende Mieter bereits eine überhöhte Miete zahlte, diese Miete kann grundsätzlich auch vom nächsten Mieter verlangt werden. Wurden in den letzten drei Jahren vor der Wiedervermietung Modernisierungen durchgeführt, darf die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um den Betrag einer entsprechenden Modernisierungsmieterhöhung überschritten werden.

## 3. Qualifizierte Rüge

Wer glaubt, überhöhte Eingangsmieten würden automatisch auf das zulässige Maß zurechtgestutzt, unterliegt leider einem Irrtum. Eine Überprüfung durch Behörden oder gar Sanktionen,

z. B. Bußgelder für überhöhte Mieten, sieht das neue Gesetz leider nicht vor. Möchte der Mieter seine Ansprüche wahren, muss er aktiv vorgehen und gegenüber dem Vermieter nachweisbar eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent mit einer entsprechenden Begründung in Textform rügen (sog. „qualifizierte Rüge“). In Gemeinden mit einem qualifizierten Mietspiegel wie z. B. in München ist die Erhebung einer solchen, qualifizierten Rüge wohl noch einigermaßen praktikabel durchführbar. Hier sollte es ausreichen, wenn der Mieter seine Rüge mit einer Überschreitung der mit dem Mietspiegel ordnungsgemäß berechneten, ortsüblichen Miete um mehr als 10 Prozent begründet. Gibt es für eine Gemeinde jedoch keinen Mietspiegel, werden Mieter erhebliche Schwierigkeiten mit der qualifizierten Rüge haben. Erst ab dem Zeitpunkt, an dem nachweisbar eine qualifizierte Rüge erhoben wurde, besteht ein Anspruch auf Rückzahlung überhöhter Mieten und dies auch nur für die Mieten, die nach Zugang der Rüge beim Vermieter fällig geworden sind. In den meisten Fällen wird dies somit erst die Mieten für den Monat nach dem Zugang der Rüge betreffen. Schnelles Handeln ist daher nötig, um seine Rechte zu wahren. Erst nach einer Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Mieter beurteilen, ob eine Überschreitung im Sinne der Mietpreisbremse vorliegen könnte oder nicht und ggf. eine qualifizierte, ordnungsgemäß begründete Rüge erheben. Vor einer gerichtlichen Klärung hat der betroffene Mieter wohl auch noch seinen gesetzlich geregelten Auskunftsanspruch, ob eine der gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen vorliegt, dem Vermieter gegenüber aktiv geltend zu machen, um nicht Erfolg versprechende Prozesse und die hierdurch drohende Kostenbelastung zu vermeiden. Wie so oft ist die Beurteilung der Rechtslage und daran anschließende Durchsetzung von Ansprüchen des Mieters nicht einfach. Sind Sie der Auffassung, dass ihre Miete überhöht ist, können wir dementsprechend nur empfehlen, sich umgehend in einer

unserer Beratungsstellen beraten und sodann bei der Formulierung der qualifizierten Rüge unterstützen zu lassen.

## 4. Soll ich eine überteuerte Wohnung anmieten?

Die Idee, ein Mieter könne vor Abschluss des Mietvertrags den Vermieter auf eine überhöhte Miete hinweisen und dadurch auf eine Senkung der Miete hinwirken ist schön, aber nach unserer Einschätzung praktisch nicht relevant. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt wird in solchen Fällen regelmäßig der nächste Mietinteressent „an die Reihe“ kommen. Für den Vermieter ist eine Überschreitung der zulässigen Miete auch relativ gefahrlos, denn Sanktionen oder gar Strafen sind im Gesetz nicht vorgesehen, allenfalls wird die Miete für die Zukunft auf das gerade noch zulässige Maß reduziert. Wer gezwungen ist, ein Mietverhältnis zu einem überhöhten Preis einzugehen und anschließend seine Rechte durchzusetzen, hat einen langen und voraussichtlich nicht einfachen Weg vor sich. Insbesondere kann der Mieter die Miete nicht einfach eigenmächtig auf das zulässige Maß reduzieren, sondern muss seine Ansprüche außergerichtlich geltend machen und ggf. eine gerichtliche Klärung herbeiführen. Von einer eigenmächtigen Kürzung der überhöhten Miete ist grundsätzlich abzuraten, da hierdurch das Risiko einer Kündigung und dementsprechendem Verlust der Wohnung droht.

## 5. Zusammenfassung und Ausblick

Positiv an der Mietpreisbremse ist, dass betroffenen Mietern ein weiteres Mittel zum Schutz vor überhöhten Mietforderungen an die Hand gegeben wurde. Nur wenn betroffene Mieter ihren Fall prüfen lassen, ihre Ansprüche richtig geltend machen und nötigenfalls auch gerichtlich durchsetzen, wird sich in Zukunft zeigen, ob die Regelungen zur Mietpreisbremse geglückt und handhabbar sind. In diesem Zusammenhang wird auch interessiert zu verfolgen sein, wie die Gerichte mit den derzeit noch ungeklärten Fragen umgehen werden. mb

# Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in zwei neuen Entscheidungen erfreulicherweise die Rechte der Mieter gestärkt und ist von seinen bisher vertretenen Auffassungen abgerückt. So wurde von den Karlsruher Richtern festgelegt, dass Schönheitsreparaturen bei einer zu Mietbeginn unrenoviert überlassenen Wohnung durch Formulklausel ohne angemessenen Ausgleich nicht auf den Mieter abgewälzt werden können. Weiterhin wurde entschieden, dass Quotenabgeltungsklauseln unangemessen und daher unwirksam sind.

Nachfolgend sollen die Grundsätze zu dem Themenbereich Schönheitsreparaturen dargestellt werden.

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 einschließlich 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 Sie nicht verschuldet haben (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. Dabei gilt als Grundsatz, dass der

Mieter nicht mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen soll, als er selbst abgewohnt hat.

Eine **formularmäßig** vereinbarte Klausel mit der Pflicht des Mieters zur **Anfangsrenovierung** ohne Ausgleichsregelung ist unwirksam. Formularmäßig 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.

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

Auch ist ein Fristenplan nur dann wirksam, wenn die Fristen **nicht als verbindlich festgelegt** werden und dem Mieter **nicht eine „starre Fälligkeitsregel“** auferlegt wird. Folgende Formulierungen hat die Rechtsprechung hinsichtlich der Durchführung von Schönheitsreparaturen daher als unwirksam eingeordnet:

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

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

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

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

Wirksam sind hingegen Formulierungen wie:

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

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

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

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

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

Nach dem Urteil des BGH vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14) gilt dies nur, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn **renoviert** übergeben wurde. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Räume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

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

Die Höhe des Ausgleiches muss den Mieter so stellen, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen worden. Dabei ist es im Streitfall Sache des Mieters nachzuweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig war. Daher ist es ratsam, den Zustand der Wohnung bei Übergabe in einem Protokoll fest-

zuhalten und Fotos zu machen oder ihn durch Zeugen beweisen zu können.

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. Hierunter fällt auch die Formulierung „Weißen“ der Decken. Bei Auszug muss die Wohnung jedoch zumindest in einer neutralen Farbe gestrichen sein, d. h., dass die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht mit einer ungewöhnlichen Dekoration zurückgegeben wird (BGH VIII ZR 224/07).

Gleiches gilt für eine Klausel, welche auch den Außenanstrich von Türen und Fenstern oder das Abziehen und Wiederherstellen von Parkettversiegelungen beinhaltet. Bei diesen Arbeiten handelt es sich nicht mehr um die Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern bereits um Instandhaltungsmaßnahmen (BGH VIII ZR 48/097). Der Bundesgerichtshof hat zudem entschieden, dass der Vermieter bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens verlangen kann (BGH VIII ZR 83/07), da ein solcher vom Gesetz nicht vorgesehen ist. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter vorab den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung anbietet, mit der die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter anderweitig geregelt werden sollte (BGH VIII ZR 181/07).

Mithin besteht nunmehr in einem laufenden Mietverhältnis die Möglichkeit, den Vermieter bei einer unwirksamen Renovierungsklausel risikolos zur Erfüllung seiner Verpflichtungen, also zur Renovierung der Wohnung, aufzufordern, wenn diese erforderlich ist. Dies gilt jedoch nach einem anderen Urteil des BGH (VIII ZR 177/09) nicht für den Bereich des öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohn-

raums. Ist die im Mietvertrag enthaltene Klausel zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter unwirksam, so kann die Kostenmiete vom Vermieter erhöht werden, da er nun die Schönheitsreparaturen durchführen muss. Eine andere Variante wäre die nachträgliche Ergänzung einer wirksamen Klausel im Mietvertrag, nach welcher der Mieter wirksam zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet wird. Die Miete bleibt dann unverändert.

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

Sogenannte Kostenquotelungsklauseln oder Quotenabgeltungsklauseln sind – soweit sie **formulärmäßig** vereinbart wurden – nach dem Urteil des BGH vom 18. März 2015 (VIII 185/14) insgesamt **unwirksam**. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Denn Quotenabgeltungsklauseln, die dem Mieter Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall aufbürden, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie dem Mieter bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf ihn zukommenden Kostenbelastung ermöglichen.

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 damit sinnlos, kann der Vermieter Geldersatz in Höhe der Materialkosten sowie ersparte Aufwendungen für die Durchführung der Arbeiten durch Bekannte verlangen (10 Euro 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 fortwährendem Mietverhältnis kann der Vermieter keinen Schadensersatz, jedoch die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen. Laut BGH (VIII ZR 192/04) wird der Anspruch des Vermieters fällig, sobald die 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. Dieser Anspruch verjährt nach einem aktuellen Urteil des BGH (VIII ZR 195/10) jedoch binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses. Gleiches gilt für die Rückforderung einer aufgrund einer unwirksamen Abgeltungsklausel ohne Rechtsgrund geleisteten Abschlagszahlung.

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

# Nicht vergessen: Adressänderungen gleich mitteilen!

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass wir häufig keine aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen dem Verein die neue Adresse mitzuteilen. Zwar wird mittels Nachsendeauftrag unsere Post an das Mitglied weitergeleitet. Häufig liegt aber keine Einwilligung zur Adressweitergabe vor. Auch Namensänderungen werden uns oft nicht mitgeteilt, sodass auch diese Post den Empfänger nicht erreicht, obwohl er noch unter derselben Adresse wohnt.

**Daher unsere Bitte an alle Mitglieder**, immer dafür zu sorgen, dass dem Verein die aktuelle Adresse bekannt ist. Das erleichtert nicht nur die Verwaltungsarbeit ungemein, sondern erspart auch die hohen Kosten der Adressrecherche. **Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt!** uv

## Beiträge 2016

Der Mitgliedsbeitrag ist jährlich und immer zum Jahresanfang fällig. Bei vorliegender Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschrift-Mandat werden wir Anfang Januar 2015 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, wenn sich im Laufe des Jahres 2015 Ihre Bankdaten geändert haben und Sie dies uns noch nicht mitgeteilt 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 selbsttätig noch zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (**also vor Rechnungsversand**).

**Oder Sie entscheiden sich gleich am Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilen uns bis spätestens Mitte Dezember 2015 noch ein SEPA-Lastschrift-Mandat. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein ebenfalls Kosten.** uv

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

### SEPA-Lastschrift-Mandat

Gläubiger-Identifikationsnummer: **DE38ZZZ00000016842**

Mandats-Referenz-Nr.: \_\_\_\_\_ /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

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

# Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) lohnt sich immer

Wir freuen uns über den regen Gebrauch der Angebote auf unseren Internetseiten und deren Weiterempfehlung an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Auf unserer Website finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Überblick über die Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle wichtigen Adressen, Termine, Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Alle unsere mietrechtlichen Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie die Mitgliederzeitung schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden.

Adress- und Bankdatenänderungen können Sie uns gerne per E-Mail über das Kontaktformular auf der Website mitteilen. Auch allgemeine Anfragen zum Verein sowie die Bestellung von Infomaterial sind auf diesem Wege immer willkommen.

## **Bitte aber unbedingt beachten:**

**Stellen Sie uns bitte keine rechtlichen Anfragen per E-Mail. Diese werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns unaufgefordert bitte auch keine Dokumente per E-Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt (es sei denn, Sie können die Kündigung mit Unterschrift einscannen).**

# Mieter helfen Mietern mit Infostand beim Streetlife-Festival September 2015

Seit dem Jahr 2000 findet anlässlich des europaweiten autofreien Tages das Streetlife-Festival in München statt. Veranstalter sind die Umweltorganisation Green City und das Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München. Das Festival bietet umfangreiche Informationen über nachhaltige Mobilitätsformen und alternative Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums. Gleichzeitig gibt es für Vereine, Verbände und Initiativen die Möglichkeit, auf der ansonsten stark befahrenen Ludwig- und Leopoldstraße, ihre Ideen, Engagement und Arbeit vorzustellen. Für reichlich Essen und Trinken, Musik und kulturelle Darbietungen ist ebenfalls gesorgt.



Gleichzeitig gibt es für Vereine, Verbände und Initiativen die Möglichkeit, auf der ansonsten stark befahrenen Ludwig- und Leopoldstraße, ihre Ideen, Engagement und Arbeit vorzustellen. Für reichlich Essen und Trinken, Musik und kulturelle Darbietungen ist ebenfalls gesorgt.

Am 12. und 13. September fand Münchens größtes Straßenfest zum 16. Mal statt und Mieter helfen Mietern beteiligte sich wie schon Jahre zuvor mit einem Infostand.

Bei strahlendem Wetter war der Besucherandrang enorm und das Interesse und die Möglichkeit, über mietrechtliche Themen, Mietpolitik und ganz persönliche (Miet-) Probleme zu sprechen und zu diskutieren sehr groß. Es zeigte sich, dass die Mieter insbesondere die Themen Mieterhöhung, überhöhte Mieten und die Mietpreisbremse, Modernisierung und Betriebskosten beschäftigen. Lebhaft und fruchtbare Diskussionen entwickelten sich auch zum Thema Wohnungsnot in München – ganz aktuell natürlich im Zusammenhang mit den Flüchtlingsströmen, welche uns zurzeit erreichen.

Allen ehrenamtlichen Helfern an dieser Stelle herzlichen Dank! uv

## Öffnungszeiten

Leider kann es hin und wieder aus verschiedenen Gründen zu kurzfristigen Änderungen bei den Öffnungszeiten der Beratungsstellen kommen. Daher rufen Sie am besten vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle an und fragen gezielt nach.

## Impressum

### Herausgeber

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

### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,  
Martin Böhm

### Fotos

Ulrike Vatter

### Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH  
81829 München

### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

### Red.-Schluss nächste Ausgabe

1. Dezember 2015

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

## 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@mhmmuenchen.de  
www.mhmmuenchen.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  
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 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 „Seidlvilla“  
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 (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**  
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)  
im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Implerstraße (Ausg. 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.)