

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Fußgängerzone in der Weißenburger Straße

Zwischen dem Pariser und dem Weißenburger Platz wurde probe-
weise für ein Jahr eine Fußgänger-
zone eingerichtet. Das Projekt stößt
jedoch nicht nur auf Zustimmung ...

Seite 3 bis 4

Mieterhöhung

Eine über den Mietspiegel für
München hinausgehende Miet-
erhöhung aufgrund der gestiege-
nen Inflation seit Erlass des Miet-
spiegels ist unzulässig ...

Seite 4

MhM intern

Im hinteren Teil des Heftes finden
Sie wie immer wichtige interne
Mitteilungen, die Einladung zur
Mitgliederversammlung, geänderte
Öffnungszeiten und mehr ...

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

Fußgängerzone Weißenburger Straße

Versuch macht klug

Die Weißenburger Straße in Haidhausen ist eine Wohnstraße, zugleich die wichtigste Geschäftsstraße des Stadtviertels. Zwischen dem Pariser und dem Weißenburger Platz hat die Stadt im August eine auf ein Jahr befristete Fußgängerzone eingerichtet. Sie stößt auf viel Zustimmung, ist aber auch umstritten.

Die Weißenburger Straße verbindet den Rosenheimer Platz mit dem Orleansplatz. Viele Geschäfte, Cafés und Lokale bieten im Parterre ein vielseitiges Angebot, diese Straße ist das Geschäftszentrum von Haidhausen. Mit Einrichtung der temporären Fußgängerzone zeigt die Weißenburger Straße ein dreigeteiltes Bild. Bereits seit den frühen 1970er Jahren ist das Teilstück vom Rosenheimer bis zum Weißenburger Platz als Fußgängerbereich gewidmet. Der Platz um den Brunnen ist ein sehr beliebter Ort, wo Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gäste sich gerne niederlassen und das Plätschern des Wassers und den Schatten der Bäume genießen. Im nächsten Abschnitt bis zum Pariser Platz folgt die neue Fußgängerzone. Im letzten Drittel bis zum Orleansplatz zeigt die Straße ihr „altes“ Gesicht: Dichter Fußverkehr auf den nicht eben breiten Gehsteigen, Parkplätze für Autos am Straßenrand, reger Lieferverkehr, parkende Autos in zweiter Reihe – das Geschehen wird vom Autoverkehr bestimmt. Fuß- und Radverkehr müssen sich mit wenig Platz begnügen.

Neuer Anlauf für Verkehrsberuhigung

Die örtliche SPD führte vor vier Jahren unter Passanten eine Umfrage zu Wünschen und Vorschlägen durch, wie sich der Aufenthalt in der Weißenburger Straße verbessern ließe. Wenig überraschend: Die Mehrzahl der Befragten wünschte sich weniger Autoverkehr, stattdessen mehr Platz für Fußgänger und Radler.

In der Folge brachten der Bezirksausschuss Au-Haidhausen und der Münchner Stadtrat die Idee einer Umgestaltung politisch auf den Weg und beauftragten das Mobilitätsreferat mit der weiteren Planung. Während frü-

here Anläufe zu einer Verkehrsberuhigung noch im Sande verlaufen waren, zeigte sich die Stadtverwaltung nun aufgeschlossen und erarbeitete verschiedene Varianten.

Stadtrat und Bezirksausschuss entschieden sich mehrheitlich dafür, im Teilstück zwischen Weißenburger und Pariser Platz für die Dauer von einem Jahr testweise eine Fußgängerzone einzurichten. Das stellte sich als eine komplexe Aufgabe heraus, in der es unterschiedliche Aspekte und Interessen zu berücksichtigen galt: Die Geschäfte müssen beliefert werden, die Baustellen lösen Verkehr aus, viele Anwohnerinnen und Anwohner verfügen in Tiefgaragen oder Hinterhöfen über Autoabstellplätze, deren Zufahrt gewährleistet bleiben muss, Arztpraxen müssen weiterhin auch für Menschen erreichbar bleiben, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Fußgängerzone im Widerstreit

Nun galt es, im Vorfeld die Öffentlichkeit – Geschäftsleute, Anwohnerinnen und Anwohner – zu informieren und ihnen ein Forum für Diskussionen zu bieten. Es sollten „alle mitgenommen“ werden, um eine möglichst hohe Akzeptanz für den Verkehrsversuch zu erzielen. Das Mobilitätsreferat bot im Vorfeld getrennt nach Geschäftsleuten eine analoge und den Anwohnern leider nur online Versammlungen an. Die Verwaltung versprach, auf Kritik und Verbesserungswünsche einzugehen, den Verkehrsversuch als einen Prozess zu verstehen, in dem sie, sofern nötig, rasch nachsteuern kann.

Doch es zeigte sich auch Unzufriedenheit mit dem Verfahren der Verwaltung. Kritisiert wurde, dass der Bezirksausschuss zur Fußgängerzone keine Einwohnerversammlung einberufen hatte. Dort hätten die betroffenen Bürgerinnen und Bürger über Anträge und Anfragen an die Verwaltung abstimmen können.

In Bürgerversammlungen und Bezirksausschusssitzungen spiegelten sich Befürwortung und Einwände von Anwohnern zur geplanten Fußgängerzone wider. Die einen begrüßten sie als willkommene Möglichkeit, den Straßenraum für gesellige Treffen mit der Nachbarschaft, entspanntes Flanieren oder eine ruhige Auszeit unter



einem Baum genießen zu können, wo auch Kinder sich ungefährdet bewegen und spielen können. Von anderer Seite, vor allem von Geschäftsleuten, wurde die Sorge vorgetragen, dass wegen fehlender Erreichbarkeit mit dem Auto und aufgelöster Parkplätze Kundenschaft fernbleiben werde und mit Geschäftseinbußen zu rechnen sei. Zudem sei zu befürchten, dass im Gefolge der Fußgängerzone die Pachten für die Geschäftsräume kräftig steigen würden. Manche Anwohnerinnen und Anwohner benachbarter Straßen befürchteten, dass sich der (Park)Suchverkehr in ihre Straßen verlagern werde.

Der Verkehrsversuch beginnt

Seit Anfang August ist das Teilstück der Weißenburger Straße zwischen Weißenburger und Pariser Platz als Fußgängerzone ausgeschildert und eingerichtet. Das Straßenprofil blieb unangetastet, auf der Fahrbahn stehen bepflanzte Kübel und Sitzgelegenheiten. Für die Geschäftsbetriebe wurden Lieferzeiten festgelegt. Wer einen Autoabstellplatz auf Privatgrund hat, kann eine Zufahrtserlaubnis beantragen. Ebenso können Pflegedienste zu ihren Betreuten und in der Bewegung eingeschränkte Patientinnen und Patienten zu ihren Arztpraxen Einfahrtserlaubnisse in die Fußgängerzone beantragen.

Fahrräder und Roller dürfen auf der abgesenkten Verkehrsfläche in beiden Richtungen in Schrittgeschwindigkeit fahren. Fußgänger haben Vorrang und können nun die ganze Straße in Beschlag nehmen.

Klagen gegen die Fußgängerzone

Eigentlich wollten Stadtverwaltung und Bezirksausschuss Ende Juli zum



Beginn der Sommerferien die Einrichtung der Fußgängerzone mit einem Fest eröffnen. Das Fest fand statt, die Eröffnung musste wegen einer formalen Panne um zwei Wochen verschoben werden. Die Verwaltung hatte übersehen, dass die rechtliche Umwidmung des Straßenteilstücks in eine Fußgängerzone auf den 12. August festgesetzt war. Diesen formalen Fehler hatte eine Rechtsanwaltskanzlei im Namen von Gegnern der Fuß-

gängerzone erfolgreich genutzt, um die feierliche Eröffnung erst einmal platzten zu lassen.

Doch damit nicht genug. Die Kanzlei hat beim Münchner Verwaltungsgericht einen Eilantrag gestellt, der sich grundsätzlich gegen die Zulässigkeit des Verkehrsversuchs richtete. Diesen Eilantrag wies das Gericht zurück, die Fußgängerzone hat weiterhin Bestand. Gegen diese Entscheidung hat die Kanzlei Beschwerde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht.

Wie geht es weiter

Die Stadtverwaltung beobachtet den Verkehrsversuch und hält auch ein Auge auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens in den benachbarten Straßen. Das Mobilitätsreferat hat zugesichert, die Öffentlichkeit wäh-

rend der Testphase mit regelmäßigen Sprechstunden zu beteiligen. Zusätzlich will es zur Halbzeit und zum Ende der Testphase zu je einer Öffentlichkeitsveranstaltung einladen.

Der jetzt laufende Verkehrsversuch endet im Juli 2025 und ist ergebnisoffen. Die Stadtverwaltung wird nach Auswertung aller Erfahrungen und Stellungnahmen für den Stadtrat einen Entscheidungsvorschlag erarbeiten: Wird in dem Teilstück der Weißenburger Straße endgültig eine Fußgängerzone eingerichtet? Oder wird die Straße wieder in den Zustand vor Versuchsbeginn zurückversetzt? Abzuwarten bleibt aber zunächst, wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zur Zulässigkeit der temporären Fußgängerzone in der Weißenburger Straße entscheiden wird.

Andreas Boh

Stichtagsdifferenz bei Mieterhöhung unzulässig

Vermieter begehren teilweise eine Mieterhöhung, die über die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Münchener Mietspiegel hinausgeht. Begründet wird dies mit der gestiegenen Inflation seit Erlass des Mietspiegels bzw. der Datenerhebung und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Dem ist das Landgericht München I nunmehr entgegengetreten und hat im Hinweisbeschluss vom 17. Juli 2024, Az.: 14 S 3692/24 entschie-

den, dass ein solcher Zuschlag nicht mit dem Anstieg des Verbraucherpreisindex begründet werden kann.

Diese Entscheidung ist zu begrüßen und bringt Rechtssicherheit für eine Vielzahl von Mietverhältnissen, da beim Amtsgericht München unterschiedliche Rechtsauffassungen bestehen.

Begründet wurde die Entscheidung damit, dass jedenfalls ein Anstieg des Index für Nettomieten in Bayern um 3% keinen außergewöhnlichen Miet-

anstieg bedeuten. Eine ungewöhnliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete über den Mietspiegel sei auch nicht mit dem Verbraucherpreisindex bzw. der Inflationsrate zu begründen, da hier ein sog. Warenkorb mit ca. 700 Güterarten umfasst wird und somit keine Aussagen über den spezifischen Anstieg der Wohnungsmieten und für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete getroffen werden können. *mh*

Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Immer mehr Mietverhältnisse in den Ballungsräumen werden für eine bestimmte Dauer angeboten; oft verbunden mit einer vorhandenen Möblierung. Besonders verlockend ist dann noch das Angebot, dass im Mietpreis sämtliche Betriebskosten, der Strom und eine Internetflatrate enthalten ist. Oft beläuft sich der Mietpreis dann auf einen Preis von 50 € pro qm.

Wer eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch mietet, verzichtet auf zahlreiche Vorschriften, die dem Schutz des Mieters dienen.

Dies sind insbesondere die Regelungen zur Zulässigkeit der Befristung von Mietverhältnissen, den Kündigungsschutzvorschriften und der Mietpreisbremse.

Ganz grundsätzlich kann der Vermieter ein Mietverhältnis nur dann auf eine bestimmte Zeit abschließen,



wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt, insbesondere, wenn nach Ablauf der Mietzeit ein Eigennutzungswille oder die Absicht einer wesentlichen Veränderung der Mietsache gegeben ist.

Ein Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch ist dadurch definiert, dass der Wohnraum nur für eine begrenzte Zeit und nicht für den dauerhaften Lebensmittelpunkt des Mieters vermietet wird.

Entscheidend sind dabei der vereinbarte Vertragszweck und die Dauer der Vermietung.

Der Vertragszweck muss darauf ausgerichtet sein, dass der Wohnraum nicht zum ständigen Wohnen des Mieters bestimmt, sondern nur vorübergehend, für einen spezifischen Bedarf ausgerichtet ist. Je länger die zeitliche Komponente, desto mehr spricht dies gegen eine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch. Ab einem Jahr ist in der Regel von keinem Sonderbedarf auszugehen. Gleiches gilt, wenn das Mietverhältnis mehrfach verlängert wurde.

Sollte kein wirksamer Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch abgeschlossen worden sein, besteht ein unbefristetes Mietverhältnis, bei welchem sämtliche Mieterschutzvorschriften greifen. *mh*

Gerichtsurteile

Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen nicht geleisteter Nachzahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen.

LG Traunstein, Beschluss vom 29. April 2024 – 8 S 2717/23

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis ordentlich wegen Zahlungsverzug in Höhe einer Monatsmiete.

Dieser resultierte aus Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen aus den letzten drei Jahren.

Das Gericht bestätigte, dass für eine ordentliche Kündigung dem Grunde nach auch ein Mietrückstand aus Nebenkosten, welcher eine Monatsmiete erreicht hat, ausreichend ist.

Voraussetzung für eine Kündigung ist nach Ansicht des Gerichts aber, dass der Zahlungsrückstand durch Vorsatz oder Fahrlässigkeit verursacht wurde und eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalles zu erfolgen hat.

Zu berücksichtigen war vorliegend, dass die Nichtzahlung der Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen nicht willkürlich erfolgte, sondern nachvollziehbare Einwendungen gegen die jeweiligen Betriebskostenabrechnungen erhoben wurden.

Dem Vermieter wäre es ohne weiteres möglich gewesen, die Richtigkeit der strittigen Betriebskostenabrechnung und der sich daraus ergebenden Nachzahlung gerichtlich in einer Leistungsklage geltend zu machen und nicht sofort eine Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen.

Zu berücksichtigen war vorliegend zudem, dass der Mieter bereits vor Zugang der Kündigung eine Teilzahlung auf die letzte Betriebskostenabrechnung leistete und den übrigen Rückstand binnen kurzer Zeit nach Zugang der Kündigung ausgeglichen hat. Auch die nachträgliche Zahlung von Rückständen ist zu Gunsten des Mieters im Rahmen der Verschuldensabwägung zu berücksichtigen, jedenfalls wenn diese zeitnah und vor Zugang der Räumungsklage erfolgt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass auch bei Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen, die eine Monatsmiete übersteigen, immer die Gefahr einer Kündigung wegen Zahlungsverzug besteht.

Bei einer von den Parteien im Wohnraummietverhältnis getroffenen Barkautionsabrede kann der Vermieter auch mit verjährten Schadensersatzansprüchen

gegen den Mieter aufrechnen. Die Verpflichtung zur Rückzahlung der Kautions wird entsprechend gemindert.

BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 – V III ZR 184/33

Ganz grundsätzlich hat der Vermieter eine geleistete Barkautions nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist zurückzuzahlen.

Vorliegend rechnete der Vermieter mehr als sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung über die Kautions ab und erklärte dabei die Aufrechnung mit Schadensersatzforderungen wegen Beschädigungen der Mietsache. Ansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache sind gemäß § 548. Abs. 1 S. 1 BGB nach sechs Monaten verjährt.

Nach Ansicht des BGH greift vorliegend aber § 215 BGB ein. Demnach ist eine Aufrechnung möglich, wenn die Forderung zu dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals hätte aufgerechnet werden können.

Entscheidend für den BGH ist vorliegend der Zeitpunkt des Zugangs des Abrechnungsschreibens, in welchem gleichzeitig der Schadensersatzanspruch in Geld wegen Beschädigung der Mietsache geltend gemacht wird. *mh*

Besichtigungsrecht des Vermieters

Immer wieder erhalten wir Anfragen von Mitgliedern, ob es denn rechters sei, wenn der Vermieter die angemietete Wohnung besichtigen will. Im Nachfolgenden möchten wir Ihnen daher einen Überblick darüber geben, ob und gegebenenfalls aus welchen Gründen und in welchem Umfang dem Vermieter dieses Recht zusteht. Auch wenn hierzu eine ausdrückliche gesetzliche Regelung fehlt, so ist es in der Rechtsprechung völlig unumstritten, dass dem Vermieter auch dann, wenn im Mietvertrag eine vertragliche Vereinbarung fehlt, grundsätzlich ein Besichtigungsrecht zusteht. Hierzu hat das höchste deutsche Gericht, der Bundesgerichtshof (BGH) festgestellt, dass aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine vertragliche Nebenpflicht des Mieters abgeleitet werden kann, dem Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen den Zutritt zu der Wohnung zu gewähren.

Hierfür benötigt der Vermieter aber zunächst einmal einen konkreten sachlichen Grund. Welche Gründe ein Recht auf Betreten der Wohnung begründen können, dazu weiter unten.

Aber auch wenn der Vermieter einen solchen Grund benennen kann, bedeutet dies noch nicht zwingend, dass sich hieraus auch ein Besichtigungs- bzw. Betretungsrecht ergibt. Ob dem Vermieter ein solches Recht konkret zusteht, beurteilt sich immer nach den konkreten Umständen des Einzelfalles unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen. Denn auch wenn die Wohnung dem Vermieter gehört, so kann sich auch der Mieter auf die sogar grundrechtlich geschützte Unantastbarkeit seiner (angemieteten) Wohnung berufen.

Nachfolgend nun die am häufigsten vorkommenden Situationen, die ein Besichtigungsrecht des Vermieters begründen können:

- Besichtigung mit Kaufinteressenten, wenn die Wohnung verkauft werden soll.
- Besichtigung mit Mietinteressenten nach Kündigung des Mietvertrages.
- Besichtigen von Mängeln, die der Mieter gemeldet hat. Hierbei ist zu beachten, dass ein Besichtigungsrecht und damit auch ein Betretungsrecht der Wohnung nur insoweit gegeben ist, als es für die Feststellung der Mängel bzw. der Mangelursachen erforderlich ist (ein undichter Wasserhahn rechtfertigt nicht das Betreten des Schlafzimmers).
- Bei der Besichtigung von Wohnungsmängeln ist der Vermieter auch berechtigt, Dritte hinzuzuziehen, wie insbesondere Handwerker oder Gutachter.

Ein Besichtigungsrecht des Vermieters kann sich auch dann ergeben, wenn noch kein Mangel eingetreten oder gemeldet worden ist, es aber

- konkrete Anhaltspunkte gibt, dass ein Schaden an der Wohnung besteht oder entstehen wird (Verdacht auf Schimmelbildung aufgrund eines muffigen Geruchs in der Wohnung). Schließlich besteht ein Besichtigungsrecht des Vermieters

- vor der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Routinemäßige Kontrollen der Wohnung ohne konkreten Anlass geben dem Vermieter kein Recht auf Betreten der Wohnung. Dies war lange Zeit in Literatur und Rechtsprechung umstritten. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu jedoch im Jahr 2014 geurteilt, dass dem Vermieter kein periodisches (etwa alle ein bis zwei Jahre) Recht auf Kontrolle des Zustands der Wohnung zusteht.

Diese Ansicht teilte das Amtsgericht München nicht. In einem Urteil aus dem Jahr 2016 hat das Amtsgericht München entschieden, dass dem Vermieter alle fünf Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung zustehe. Das Gericht bezeichnete diese Besichtigung nicht als Routinekontrolle, sondern als eine Notwendigkeit ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Mietsache.

Liegt also ein solcher oder ein ähnlicher Grund vor, steht dem Vermieter grundsätzlich das Recht zu, die Wohnung zu betreten. Wann und wie kann dieses Besichtigungsrecht aber nun konkret ausgeübt werden?

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Besichtigungsrecht so schonend wie möglich ausgeübt werden muss. Daraus folgt, dass

- die Besichtigung rechtzeitig vorher angekündigt werden muss.

Welche Vorlaufzeit angemessen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere ob der Mieter berufstätig ist oder nicht. Allgemeingültige Regeln, insbesondere gesetzliche Vorschriften hierzu gibt es nicht.

- Für berufstätige Mieter wird allgemein eine Ankündigungsfrist von mindestens drei Werktagen einzuhalten sein.

- Bei nicht berufstätigen Mietern kann diese unterschritten werden, muss jedoch jedenfalls mindestens 24 Stunden betragen.

In der Ankündigung muss der Vermieter den Besichtigungszweck sowie den räumlichen und zeitlichen Umfang der Besichtigung angeben. Auch muss der Vermieter die Personen benennen,

die er hinzuziehen möchte. Bei der Besichtigung selbst kann der Mieter verlangen, dass sich diese Personen ausweisen.

Bei der Festlegung des Besichtigungstermins muss der Vermieter die Belange des Mieters beachten. Auch wenn der Mietvertrag keine dahingehende Vereinbarung enthält, sollen Besichtigungen grundsätzlich werktags erfolgen, wobei überwiegend der Samstag als Werktag gilt. Auch bei den Uhrzeiten gibt es keine festen Regelungen. Vereinzelt wird vertreten, dass in der Mittagszeit (13:00 bis 15:00 Uhr) keine Besichtigungen stattfinden sollen. Im Übrigen werden Besichtigungen zwischen 9:00 Uhr und 20:00 Uhr als zumutbar beachtet.

An Sonn- und Feiertagen sind keine Besichtigungen zu dulden, es sei denn es besteht Gefahr im Verzug.

Verweigert der Mieter die Besichtigung die nicht oder nicht rechtzeitig angekündigt oder für einen nicht zumutbaren Zeitraum angesetzt worden ist, handelt er nicht vertragswidrig und muss nicht mit mietvertraglichen Konsequenzen rechnen.

Aber auch einen ordnungsgemäß angekündigten Besichtigungstermin kann der Mieter zumindest einmal ablehnen, wenn er verhindert ist. In diesem Falle ist es aber ratsam, zusammen mit der Ablehnung gleich ein oder zwei Ausweichtermine anzubieten.

Schließlich gilt auch für die Dauer der Besichtigung der Grundsatz, dass das Betretungsrecht so schonend wie möglich unter Berücksichtigung der Belange des Mieters auszuüben ist. Die Dauer der Besichtigung muss also auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Auch hier gibt es keine festen Werte, da die erforderliche Dauer immer vom Grund der Besichtigung und den Umständen des Einzelfalls abhängt.

Für Besichtigungen von Kauf- oder Mietinteressenten wird allgemein eine Dauer zwischen 30 und 45 Minuten als angemessen erachtet. Abweichungen können sich natürlich aufgrund der Größe der Wohnung ergeben.

Schließlich gilt das Rücksichtnahmegebot auch für die Anzahl der Besichtigungstermine. Auch diese hängen natürlich vom konkreten Anlass und den Umständen des Einzelfalls ab. Der Vermieter ist aber jedenfalls dazu verpflichtet, mehrere Termine nach Möglichkeit zu bündeln (zum Beispiel Besichtigung durch mehrere Hand-

werker in einem Termin) und auch seinen eigenen Informationsbedarf möglichst im Rahmen einer Besichtigung zu befriedigen. Ob und wann hier die Grenze des Zumutbaren überschritten ist, muss immer im Einzelfall beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund dürften Besichtigungen von Kauf- und Mietinteressenten in der Regel nur einmal, höchstens zweimal in der Woche zulässig sein.

Zum Schluss noch ein paar Anmerkungen zum Verhalten des Vermieters in der Wohnung

Wie bereits ausgeführt, hängt der Umfang der Besichtigung von deren Grund ab. Der Vermieter kann also, wenn er einmal in der Wohnung ist, nicht ohne besonderen Grund sämtliche Räume inspizieren und sozusagen eine allgemeine Kontrolle der gesamten Wohnung vornehmen. Auch hat der Vermieter die Privatsphäre des Mieters so weit wie irgend möglich zu achten. So ist er zum Beispiel nicht dazu berechtigt, Schränke zu öffnen.

Das Anfertigen von Fotos in der (noch bewohnten bzw. eingerichteten) Wohnung ist dem Vermieter oder seinem Beauftragten (insbesondere Makler) sowie auch Kauf- oder Mietinteressenten grundsätzlich nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Mieters gestattet. Andernfalls ist das grundrechtlich geschützte allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters verletzt.

Etwas anderes gilt, wenn die Fotos im Zusammenhang mit der Beseitigung von Mängeln oder zur Beweissicherung erforderlich sind. Derartige Fotos sind dem Vermieter oder dessen Beauftragten immer gestattet. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Fotos nur den für die Feststellung bzw. Beurteilung des Mangels erforderlichen Bereich abbilden; Fotos von der ganzen Wohnung sind auch in diesem Falle nicht zulässig, soweit dies nicht für die Schadensbearbeitung unbedingt erforderlich ist.

Wichtig zu wissen ist, dass der Mieter immer und ausnahmslos das absolute Hausrecht in der Wohnung besitzt. Bei einem nicht zumutbaren oder gar verbotenen Verhalten der Besucher in der Wohnung kann der Mieter von diesem Hausrecht Gebrauch machen und diese Personen der Wohnung verweisen. Dies gilt auch für den Vermieter selbst. Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass Vereinbarungen im Miet-

vertrag nur insoweit wirksam sind, als sie den oben genannten Grundsätzen nicht entgegenstehen. So sind zum Beispiel Bestimmungen in Formularmietverträgen unwirksam,

die dem Vermieter ein Besichtigungsrecht ohne vorherige Ankündigung oder ohne konkreten Grund einräumen; auch wäre eine mietvertragliche Vereinbarung unwirksam, die dem

Vermieter das Recht einräumt, die Wohnung ohne den Mieter zu besichtigen oder den Mieter dazu verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel auszuhändigen. rw

Mitgliederversammlung

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

Sie findet am 18. November 2024 um 18:00 Uhr in der Weißenburger Str. 25, 81667 München statt.

Eine Teilnahme ist nur nach Voranmeldung bis **4. November 2024** unter Angabe von Mitgliedsnummer, Name, Adresse, Email oder Telefonnummer möglich.

Verspätete Anmeldungen können nicht berücksichtigt werden, eine Teilnahme ist dann nicht möglich. Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2024 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offensteht. Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört.

Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr **2023**
- 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

In eigener Sache

Unsere langjährige Mitarbeiterin Ulli Macco-Vatter ist seit Ende Juli im Ruhestand.

Der Vorstand des Vereins, die Kolleg*innen der Geschäftsstelle, die ehrenamtlichen Berater*innen, Beratungsassistent*innen und auch viele Mitglieder werden unsere „Verwaltungschefin“ und ihr unermüdliches Engagement für MHM sehr vermissen.



Wir wünschen unserer lieben Ulli für ihren wohlverdienten Ruhestand alles Gute, deutlich weniger Stress als bisher ☺, vor allem aber Gesundheit, Zufriedenheit, Gelassenheit und viel Freude im neuen Lebensabschnitt!

In eigener Sache – Jobangebot

MIETER helfen MIETERN e.V. sucht ab sofort und längerfristig Unterstützung (w/m/d) für den Empfang

Aufgabenbereich: Telefon, Terminvergabe, Datenpflege, Ablage, Post etc. in kleinem Team

Arbeitszeit: wöchentlich mind. 7–8 Stunden/feste Schichten – feste Tage

Angemessene Bezahlung auf Mini-/Midijobbasis, Werkstudent*innen, Urlaubsanspruch

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Kontakt: Mieter helfen Mietern, Münchner Mieterverein e.V.,
www.mhmmuenchen.de

Frau Buda Tel. 44 48 82-0 oder info@mhmmuenchen.de

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Andreas Bohl, Martin Böhm,
Marguerita Buda, Michael
Hofsäß, Rolf Winter

Fotos/Titelfoto: Marguerita
Buda, Michael Hofsäß

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.

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

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 (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. 4b 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:

Die **Beratungsstelle** in **Giesing** ist vom **30. September** bis **11. Oktober 2024** wegen Renovierungsarbeiten geschlossen. In dieser Zeit finden dort keine Mietberatungen statt.

Am Freitag, **4 Oktober 2024** ist die **Geschäftsstelle** geschlossen. Die telefonische Rechtsberatung entfällt.

Bitte beachten Sie, dass ab **11. Oktober 2024** unsere Geschäftsstelle freitags vom 8:30 bis **12:30** Uhr geöffnet ist.

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.)