

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



„Wohnen in München V“

Im Dezember letzten Jahres wurde das wohnungspolitische Programm „Wohnen In München V“ behandelt und beschlossen. Es ist die fünfte Fortschreibung des erstmals 1989 aufgelegten Handlungsprogramms und gilt für den Zeitraum von 2012 – 2016. Die Eckpunkte des Programms und Anmerkungen dazu auf den ...

Mietrechtsänderung

Die Bundesregierung plant noch in dieser Legislaturperiode eine Reform des Mietrechts. So ist es im Koalitionsvertrag vereinbart und seit Oktober 2011 liegt hierzu der zweite Referentenentwurf aus dem Bundesjustizministerium vor. Was dieser beinhaltet steht auf ...

MhM-Intern

Der **Mitgliedsausweis 2012** wurde verschickt. Beratung erhalten Sie nur noch gegen Vorlage des neuen Ausweises. Bitte beachten Sie auch die Informationen zur diesjährigen Mitgliederversammlung und die Hinweise auf etwaige Schließtage in der Geschäftsstelle und den Beratungsstellen.

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

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

Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

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

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

Wohnflächenberechnung

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

Die Kosten betragen – je nach Wohnungsgröße – zurzeit zwischen EUR 60,- und EUR 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

Rufen Sie in unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 – 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden. Oder fordern Sie es schriftlich mit diesem Bestellcoupon an.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Wohnflächenberechnung“.

Unsere Merkblätter

Wollen Sie Merkblätter zugesandt haben (entsprechend ankreuzen), so legen Sie bitte für unsere Versandkosten Briefmarken in folgenden Werten bei:

Für 1 Merkblatt EUR 0,90
Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45
Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

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

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

„WOHNEN IN MÜNCHEN V“

– was tut die Stadt im Kampf gegen den Wahnsinn auf dem Wohnungsmarkt

Eines der drängendsten sozialen Probleme der Stadt München ist die anhaltende Wohnungsnot und damit verbunden, natürlich auch die Frage, wie Wohnen in München vor allem für untere und mittlere Einkommenschichten bezahlbar bleiben kann. Eine Lösung ist noch nicht gefunden, obwohl von der Politik in den letzten Jahrzehnten viele Instrumente entwickelt wurden, um Bauen und Wohnen zu fördern und die Verwerfungen und Auswüchse des freien Marktes ein wenig in Grenzen zu halten.

München steckt viel Geld in die Förderung von Wohnraum, München ist aber auch eine Stadt, die das weitaus nötiger hat als andere Städte.

1989 beschloss der Münchner Stadtrat das Programm „Wohnen in München I“. Seither wurden über 115.000 Wohneinheiten fertig gestellt. Wirklich eine beachtliche Zahl. Das Problem des Wohnungsmangels besteht dennoch weiterhin. Ein Grund dafür ist, dass wohlstandsbedingt die Wohnfläche je Münchner seit 1970 bis heute von ca. 25 m² auf ca. 40 m² gestiegen ist. Weiterhin ist die Stadt seit Jahren eine Boomregion mit enormer Wirtschaftskraft. Der Zuzug in die beliebte Metropole ist ungebremst, nach Schätzungen soll die Einwohnerzahl bis 2030 auf 1,5 Millionen ansteigen. Diesen Zuzug zu steuern oder gar zu stoppen, ist kaum möglich, wenn überhaupt gewollt. Folge davon ist u.a. eine überaus starke Wohnungsnachfrage, bei welcher die einkommensschwachen Haushalte die Leidtragenden sind.

Diese Umstände machen jährlich einen Wohnungsbedarf von ungefähr 7000 Wohneinheiten notwendig. 2011 wurde dieses Ziel nicht ganz erreicht, immerhin 6671 Einheiten wurden aber erstellt. Die seit ungefähr zwei Jahren enorm ansteigenden Bodenpreise erschweren allerdings zukünftig noch mehr die Einhaltung dieses gesetzten Zieles. Weitere Anstrengungen und Aktivitäten der kommunalen Wohnungspolitik sind notwendig, das fortgeschriebene wohnungspolitische Programm München V gehört dazu.

Folgend einige Eckpunkte des Programms:

Bis 2016 soll neues Baurecht für 3.500 Wohnungen pro Jahr geschaffen werden – davon 1.800 im geförderten Wohnungsbau. Als Reaktion auf die gestiegenen Grundstückspreise und Mieten gibt es eine Zielgruppenweiterung für mittlere (durchschnittliche) Einkommen. Das bedeutet eine Anhebung der Einkommensgrenzen, bis zu denen eine Förderung durch das „München Modell“ möglich ist.

Die Förderquoten auf städtischen Flächen und im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung werden beibehalten. (Das Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung gilt seit 1996 und bedeutet: wer in München Baurecht für neue Wohneinheiten bekommen will, muss nicht nur die Planungskosten übernehmen, sondern auch eine soziale Infrastruktur zur Verfügung stellen und 30% der neuen Wohnungen müssen für Bürger mit mittleren Einkommen erschwinglich sein, d.h. für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen).

Zusätzlich will die Stadt aktiv Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau ankaufen.

Ein wichtiger Punkt im Programm ist auch die verstärkte Unterstützung von Genossenschaften und Baugemeinschaften. Für diese werden auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40% vorgesehen. Außerdem wird zukünftig das Beratungsangebot verbessert: es soll eine Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte eingerichtet werden. Auch eine Förderung der Genossenschaftsanteile von Einkommensschwachen soll es zukünftig geben.

Beim Verkauf von städtischen Flächen wird das Vergabeverfahren verändert: „Konzeptausschreibungen“ und „Bestgebotsverfahren“ sollen verstärkt durchgeführt werden. Soziale Rahmenbedingungen können von der Stadt vorgegeben werden, wie z.B. Nachbarschaftsmodelle, Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen, aber auch energetische Standards. Das bedeutet, nicht der Höchstbietende erhält automatisch den Zuschlag, sondern die Qualität der Konzepte kann entscheidend sein.

Hauptziel ist auch weiterhin die Bereitstellung bzw. Schaffung einer Mindestversorgung bezahlbaren Wohnraums für Einkommensschwache; das Programm sieht eine Erhöhung der Zielzahl von 800 auf 900 Wohneinheiten jährlich für diese Einkommensgruppe vor. Im Kampf gegen Wohnungslosigkeit soll weiterhin das Motto „Wohnen statt Unterbringen“ gelten. Schaffung von dauerhaftem Wohnraum, statt Zimmer und Betten in Notquartieren, ist Ziel der Stadt. Dieses Ziel ist löblich, aber wie die Realität zeigt, aufgrund des überbeuterten Immobilienmarktes nicht einzuhalten. Grundsätzlich ist klar, dass der Platz in München für Neubau begrenzt und knapp ist. Daher muss die Stadt vermehrt auf Bestandssicherung setzen. Also vermehrt Belegungsrechte für Sozialwohnungen in bereits bestehenden Anlagen kaufen. Auch der Ankauf von Wohnungsbeständen wird in diesem Zusammenhang in Erwägung gezogen.

Bestandspolitik wird also zunehmend wichtiger im Kampf gegen Wohnungsnot. In diesem Zusammenhang muss und will die Stadt alle rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung ausschöpfen oder gar verbessern. Stichworte sind hier: das Zweckentfremdungsverbot (Wohnungen dürfen nicht als Gewerberäume genutzt werden; Wohnungen dürfen nicht länger als drei Monate leer stehen). Oder die Erhaltungssatzung (dient zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung in einem Viertel und soll der schleichenden Luxussanierung von Altbauten entgegenwirken. Sämtliche Änderungen im Viertel müssen von der Stadt genehmigt werden und ihr steht das Vorkaufsrecht zu). Und zuletzt will die Stadt auf einen Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen hinwirken, um Mieter wirksam vor Luxussanierungen zu schützen. Dies würde bei Verkäufen von Altbauten greifen. Keine Genehmigung bedeutet keine Aufteilung in Eigentumswohnungen und ermöglicht den Mietern das Bleiben. Ein Umwandlungsverbot hat übrigens bisher nur Hamburg eingeführt. In Bayern streitet die Politik re-

gelmäßig im Landtag darüber. Die Befürworter des freien Marktes und Gegner von Eingriffen gegen Privateigentum sind immer noch in der Mehrheit. Das Programm „Wohnen in München V“ zeigt die Anstrengungen und den Willen der Stadt, die Wohnungsnot in München in den Griff zu bekommen. Die Aufgabe ist gewaltig und der aus dem Ruder gelaufene Finanzmarkt macht diese Bemühungen noch schwieriger. Daher hat die Stadt das Fördermittelbudget im Programmzeitraum von 625 Millionen Euro auf 800 Millionen erhöht. Alles in allem ist das Programm ein anzuerkennender Weg im Kampf, die Münchner Wohnungsproblematik zu lösen. Aber er reicht leider nicht, die Problematik in den Griff zu bekommen.

Weitere Kämpfe müssen auf politischer und gesetzlicher Ebene ausgefochten werden, da geht es dann um Fragen, ob der Wohnungsmarkt noch länger dem freien Markt unterworfen sein muss, ob Immobilienpreise staatlich gedeckelt werden sollten und Obergrenzen für Mieten festgesetzt werden könnten.

Genau hier setzt die Münchner Mieterinitiativenvernetzung „Bündnis Bezahlbares Wohnen“ an.

Der Zusammenschluss aus bisher 16 verschiedenen Mieterinitiativen will das Thema Wohnen in München wieder mehr politisieren, Faktoren und Ursachen der katastrophalen Situation auf dem Immobilien- und Mietmarkt Münchens aufzeigen, aber auch ganz konkrete Forderungen an die politischen Entscheidungsträger in Stadt, Land und Bund stellen. Erklärtes Ziel ist dem Wahnsinn und Spekulantentum auf dem Münchner Wohnungsmarkt Einhalt zu gebieten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Nach Meinung der Initiativen muss das Problem an der Wurzel angegangen werden, nämlich bei der Änderung von Gesetzen, die es Spekulanten ermöglichen, schnelles Geld zu machen und Gewinnmaximierung zu erzielen. Forderungen sind u.a.: Regionalisierung des Mietrechts, d.h. der Bund soll das Mieterhöhungsrecht an die Länder, besser noch an die Kommunen abgeben. Die Reduktion bzw. Abschaffung der gesetzlich möglichen Mieterhö-

hung von 20% alle drei Jahre. Der Mietspiegel muss reformiert werden: Bestandsmieten sollen bei der Erhebung berücksichtigt werden, um ein realistisches Abbild der Mieten wiederzugeben. Das Zweckentfremdungsgesetz, welches zum 30. Juni 2013 ausläuft, soll verlängert werden. Die Erhaltungssatzungsgebiete, über welche die Stadt entscheidet, müssen ausgeweitet werden. (2001 gab es noch 21, heute nur noch 14 Erhaltungssatzungsgebiete). Zum Schutz vor Luxussanierung, Entmietung und Abriss muss ein Umwandlungsverbot her.

In dem Bündnis haben sich Münchner aus verschiedensten Stadtvierteln zusammengeschlossen. Aus der persönlichen Betroffenheit, bedingt durch drohende Umwandlung, Mieterhöhungen oder Modernisierungen, wuchs bald die Erkenntnis, dass es nicht nur um die eigene Wohnung geht, sondern um mehr. Es geht um München und seine Menschen und darum, dass diese Stadt eine Stadt für alle bleiben muss. Wir wünschen uns, dass sich viele Münchner diesem Bündnis anschließen. uv

Mehr Informationen unter
www.bezahlbares-wohnen.de

Das Programm Wohnen in München V steht auf der Seite der Stadt München als Download zur Verfügung.
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html>

Wohnen 2010 in Deutschland/Statistisches Bundesamt veröffentlicht neue Zahlen Mietbelastung in München immer höher, wann platzt der Kessel?

Das Statistische Bundesamt hat vor kurzem die neuesten Zahlen zum Wohnungsbestand in Deutschland auf der Basis von Ergebnissen des Mikrozensus 2010 veröffentlicht (Quelle: Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 15. 3. 2012 — 93/12, www.destatis.de).

Von den für Mieter interessanten, hier auszugsweise wiedergegebenen Durchschnittswerten können die meisten Münchner Bürger nur träumen: Durchschnittlich stehen jedem Einwohner in Deutschland 45,2 m² Wohnraum zur Verfügung, die monatliche Bruttokaltmiete für eine Mietwohnung liegt bei 441 € bzw. bei 6,37 €/m², die warmen Nebenkosten bei 1,25 €/m², die kalten Nebenkosten bei 1,00 €/m². Die im Mietspiegel für München 2011 veröffentlichte durchschnittliche Nettokaltmiete (ohne Heiz- und Betriebskosten) liegt jedoch bereits bei 9,79 €/m², bei Neuvermietungen wird dieser Wert häufig noch weit überschritten.

Die durchschnittliche Mietbelastung, d.h. der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen, liegt im Jahr 2010 deutschlandweit bei durchschnittlich 22,5%, bei einigen Haushalten wie Rentnerhaushalten und Alleinerziehenden wurden aber vom Statistischen Bundesamt auch deutlich höhere durchschnittliche Belastungsquoten festgestellt.

Anderen Veröffentlichungen kann für München eine fast doppelt so hohe durchschnittliche Belastungsquote von über 40% entnommen werden, Mietbelastungen von 50% des verfügbaren Haushaltseinkommens und mehr sind in der Beratungspraxis leider auch festzustellen.

Insbesondere bei geringen Haushaltseinkommen aber auch beim durchschnittlichen Mieter ist die Grenze der Zumutbarkeit aus unserer Sicht erreicht und teilweise bereits weit überschritten. Auch aufgrund der starken Abweichung vom bundesweiten Durchschnitt ist der Gesetzgeber gefordert. Insbesondere für die besonders betroffenen Regionen wie München müssen weitere Mittel geschaffen werden, um die unzumutbare Mietpreisentwicklung zu stoppen, die bisherigen Regelungen haben sich leider als unzureichend erwiesen.

Mietrechtsänderung – „Hoffentlich wird's nicht so schlimm, wie es schon ist“ (Karl Valentin)

Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, will die Bundesregierung noch in dieser Legislaturperiode eine Reform der gesetzlichen Vorschriften zum Mietrecht durchführen. Seit Oktober 2011 liegt hierzu der zweite Referentenentwurf aus dem Bundesjustizministerium vor. Mit einem Regierungsentwurf ist in Kürze zu rechnen. Während die letzte umfassende Reform des Mietrechts im Jahre 2001 vor allem eine neue Strukturierung der mietrechtlichen Vorschriften und das Zusammenziehen aus einem unübersichtlich gewordenen Geflecht von Nebengesetzen unter das Dach des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Ziel hatte, sollen durch das jetzige Reformvorhaben gesetzliche Inhalte an den Stellen geändert bzw. neu geschaffen werden, an welchen die Regierungskoalition besonderen Handlungsbedarf sieht. So soll es dem Vermieter von Wohnraum wesentlich erleichtert werden, den Mieter zur Duldung baulicher Maßnahmen, welche die energetische Beschaffenheit der Mietsache verbessern, zu verpflichten und die hierbei entstehenden Kosten auf die Miete umzulegen. Das sogenannte „Mietnomadentum“ soll bekämpft werden. Nach der vorgesehenen gesetzlichen Neuregelung müssen *bauliche Veränderungen die zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie oder nicht erneuerbarer Primärenergie führen*, vom Mieter geduldet werden. Die hierdurch entstehenden Kosten kann der Vermieter auf die Miete umlegen. Maßnahmen zur Einsparung von Energie sind auch nach der jetzigen Gesetzeslage vom Mieter zu dulden. Durch den Referentenentwurf sollen jedoch die Grundsätze kodifiziert werden, welche aufgrund der bisherigen Gesetzeslage von

den Gerichten entwickelt wurden. Demnach muss die Energieeinsparung nachhaltig sein. Die baulichen oder sonstigen Maßnahmen müssen objektiv zur Einsparung geeignet sein. Soweit hierdurch nicht erneuerbare Primärenergie (fossile Energieträger) eingespart wird, wird dies nicht zwingend auch zu einer Kostenersparnis beim Mieter führen. Dagegen sollen die Anforderungen, welche die Gerichte aufgrund der bestehenden gesetzlichen Lage derzeit an eine wirksame Modernisierungsankündigung knüpfen, deutlich herabgesetzt werden. Um die Duldungspflicht des Mieters auszulösen, muss der Vermieter dem Mieter nur noch in wesentlichen Zügen bekannt geben, welche Art und welchen Umfang die Baumaßnahmen haben und welche qualitative Verbesserung sich hierdurch einstellen soll (z.B. Energieeinsparung von 30 %). Sind nach der jetzigen Rechtslage sowohl die wirtschaftliche Belastung durch die drohende Mieterhöhung, als auch persönliche Belastungen für den Mieter oder seine im Hausstand mit lebenden Angehörigen Grund, der Modernisierungsmaßnahme zu widersprechen, soll die wirtschaftliche Belastung des Mieters mit einer unzumutbaren Mieterhöhung zukünftig kein Grund mehr sein, die Duldungspflicht des Mieters auszuschließen. Nur noch die Unzumutbarkeit aufgrund besonderer persönlicher Härtegründe kann im Einzelfall zu einer Suspendierung der Duldungspflicht führen. Die wirtschaftlichen Interessen des Mieters werden erst im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt. Hierdurch soll die Baufreiheit des Vermieters gestärkt werden. Härtegründe, welche der Mieter gegen die Maßnahme oder die Kostenumlage geltend machen will, müssen binnen eines Monats ab Zugang der ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung dem Vermieter gegenüber vorgebracht werden, will der Mieter

nicht riskieren, mit seinen Einwendungen ausgeschlossen zu werden. Wie bereits gesetzlich geregelt, soll der Vermieter auch zukünftig 11 % der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten pro Jahr auf den Mieter umlegen dürfen. Die formellen Anforderungen an das Erhöhungsverlangen werden ebenfalls herabgesetzt, da die Begründung der Modernisierung zukünftig auch pauschaliert mit Bezug auf anerkannte Pauschalwerte erfolgen kann und nicht mehr eine Einzelfallbegründung enthalten muss. Treffen Modernisierungsmaßnahmen mit Maßnahmen zur Erhaltung zusammen oder sind fällige Instandsetzungsmaßnahmen durch die Modernisierungsmaßnahmen ersetzt worden, muss der Anteil dieser (fiktiven) Kosten bei der Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung abgezogen werden. Dies ist bereits nach der jetzigen Rechtslage so. Zukünftig soll es jedoch ausreichen, wenn der Vermieter die fiktiven Instandsetzungskosten aufgrund von Schätzungen ermittelt und dem Mieter mitteilt. Neu eingeführt werden soll eine Regelung, wonach der Mieter in den ersten drei Monaten ab Beginn einer energetischen Modernisierungsmaßnahme sein Minderungsrecht nicht ausüben darf. Diese Regelung ist unausgewogen. Hierdurch soll alleine der Mieter das wirtschaftliche Risiko dafür tragen, dass es durch die baulichen Maßnahmen der Modernisierung zu Beeinträchtigungen der Wohnungsnutzung kommt. Im Extremfall wäre die Wohnung für die Zeit der baulichen Maßnahmen unbewohnbar, der Mieter wäre jedoch verpflichtet, die Miete weiter zu bezahlen. Weiterhin soll das Recht des Vermieters, die zusätzlichen Kosten der Wärmelieferung durch externe Lieferanten (Contracting) auf den Mieter umzulegen, nunmehr ebenfalls gesetzlich geregelt werden. Voraussetzung soll sein, dass durch das Contracting Endenergie oder nicht erneuerbare Primär-



**Wir wünschen allen Lesern
ein frohes Osterfest!**

energie nachhaltig eingespart wird. Durch die Umlage von zusätzlichen Contracting-Kosten wird sich die Energieeinsparung wirtschaftlich ebenfalls nicht zugunsten der Mieter auswirken, sondern auch hier nur das energiepolitische Ziel des Gesetzesvorhabens verwirklicht. Ein weiterer Kernbereich der Neuregelungen dient der Vereinfachung der gesetzlichen Voraussetzungen, unter welchen der Vermieter die Räumung und Herausgabe der Wohnung durchsetzen kann. Während es nach der jetzigen Rechtslage in nahezu allen Fällen eines Räumungsurteils bedarf, welches der Vermieter regelmäßig über einen Zeitraum von mehreren Monaten vor Gericht erstrei-

ten muss, soll es ihm zukünftig gestattet sein, unter bestimmten Voraussetzungen bei Gericht eine Eilentscheidung im Wege einer einstweiligen Verfügung herbeiführen zu können, wenn er zuvor das Mietverhältnis wegen groben Vertragsverstößes des Mieters außerordentlich kündigen musste. Auch die Voraussetzungen, unter welchen ein gerichtliches Räumungsurteil vollstreckt werden muss, sollen vermietterfreundlicher gestaltet werden. Will der Vermieter aus solch einem Urteil die Zwangsvollstreckung betreiben, muss er derzeit dem Gerichtsvollzieher zunächst einen hohen Kostenvorschuss für die Einlagerung des Mietermobiliars zahlen. Nach der jetzigen

Rechtslage kann dies nur umgangen werden, wenn der Vermieter an den Möblierungsgegenständen sein Pfandrecht ausübt und verlangt, dass diese in der Wohnung gelassen werden. Dies senkt zwar die Kosten der Zwangsvollstreckung erheblich, führt aber zu einer gesteigerten Obhutspflicht des Vermieters gegenüber dem Eigentum des Mieters. Diese sog. „Berliner Räumung“ soll nunmehr ebenfalls gesetzlich kodifiziert werden, wobei die Räumungsvollstreckung vom Vermieterpfandrecht abgekoppelt werden und der Vermieter zukünftig das Recht haben soll, den Zwangsvollstreckungsauftrag auf die Besitzeinweisung zu beschränken. *cb*



Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.

BGH-Urteil vom 16. 11. 2011 – VIII ZR 106/11

Im vorliegenden Fall schlossen die Mieter mit der Beklagten im Jahre 2007 einen Mietvertrag über eine Dreizimmerwohnung. Die Parteien vereinbarten, neben der Grundmiete von monatlich 600 €, eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 190 € monatlich für die in der Anlage zum Mietvertrag näher bezeichneten kalten Betriebskosten. Die Mieter halten die Nebenkostenpauschale von Anfang an für zu hoch und verlangen Auskunft über die Höhe der von der Pauschale erfassten Nebenkosten und Belegeinsicht

sowie die Herabsetzung der Nebenkostenpauschale.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass den Mietern kein Auskunftsanspruch bei von vornherein zu hoch angesetzten Pauschalen zusteht. Bei Vertragsabschluss haben die Parteien im Rahmen ihrer Vertragsautonomie einen bestimmten Betrag als Pauschale festgelegt und an diese Vereinbarung sind sie gebunden. Ein Auskunftsanspruch kommt nur dann in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für die nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Würde dem Mieter in solch einen Fall der Anspruch verwehrt werden, könnte er nicht überprüfen, ob der Vermieter seiner Pflicht aus § 560 III BGB

nachgekommen ist, die Betriebskostenpauschale bei einer Ermäßigung der Betriebskosten entsprechend herabzusetzen. Bei von Anfang an zu hoch angesetzten Pauschalen kommt diese Vorschrift jedoch nicht zur Anwendung. Das gleiche gilt, wenn Ermäßigungen einzelner Betriebskosten durch Erhöhungen anderer Betriebskosten ausgeglichen werden. Wie bereits erwähnt kann es einen Auskunftsanspruch nur bei konkreten Anhaltspunkten geben, denn sonst würde dem Sinn und Zweck einer Betriebskostenpauschale zuwider gelaufen werden, dem Vermieter die genaue Abrechnung der Betriebskosten und den damit verbundenen jährlichen Arbeitsaufwand zu ersparen.

Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kautions drei Monatsmieten übersteigt, steht ihm – unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache – ein Bereicherungsanspruch zu, der binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschießenden Betrag gezahlt hat.

BGH-Urteil vom 1. 6. 2011 – VIII ZR 91/10

In diesem Fall haben die Mieter mit Vertrag vom 1. 5. 2005 ein Einfamilienhaus gemietet. Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde eine Kautions von sechs Monatsmieten in Höhe von insgesamt 7.980 € gezahlt. Im Jahr 2009 begehrten die Mieter auf dem Klagewege die Rückzahlung eines Teils der Kautions.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist der Vermieter in diesem Fall nicht verpflichtet, vor Rückkehr der Wohnung den Teil der Kautions zurück zu gewähren, der die zulässige Höchstgrenze von drei Monatsmieten übersteigt, da dieser Anspruch bereits verjährt ist. Bei Zahlung

einer Kautions, welche die Höchstgrenze von drei Monatsmieten übersteigt, steht dem Mieter grundsätzlich ein Bereicherungsanspruch auf Rückerstattung des zuviel bezahlten Betrags zu, da die zuviel gezahlte Kautions ohne Rechtsgrund erfolgte. Dieser Bereicherungsanspruch unterliegt jedoch der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren, so dass diese mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen hat und damit mit Ende des Jahres 2008 abgelaufen ist. Einer Durchsetzung des Anspruchs im Jahr 2009 stand somit die Verjährung entgegen. Zum Beginn der Verjährung sei angemerkt, dass es nicht auf den Zeitpunkt ankommt, zu welchem der Mieter Kenntnis erlangt, dass er gesetz-

widrig zu viel Kautions erbracht hat, sondern auf den Zeitpunkt, zu welchem der überschießende Betrag gezahlt wurde.

Praxistipp: Soweit eine Barkautions vereinbart ist, darf diese höchstens das Dreifache der Monatsmiete betragen. Dabei dürfen Nebenkosten, über welche der Vermieter abzurechnen hat, oder etwaige Betriebskostenpauschalen nicht in die Berechnung der Kautionshöhe einbezogen werden. Außerdem muss die Kautions erst zu Beginn des Mietverhältnisses geleistet werden und dem Mieter steht das Recht auf drei gleich hohe Teilzahlungen zu, selbst wenn vertraglich etwas anderes vereinbart ist.

Besuchen Sie uns im Internet

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

Unter www.mhmmuenchen.de 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 Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie der MieterSpiegel schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden. Die für den Download der Merkblätter notwendigen Zugangsdaten (Benutzername und Passwort) finden Sie auf dem Ausweisanschieben 2012. Falls Ihnen dieses Anschieben nicht mehr vorliegt, genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle.

Bitte aber unbedingt beachten:

Willkommen sind uns per E-mail Adress – und Bankdatenänderungen sowie die Bestellung von Infomaterial. Auch allgemeine Anfragen zum Verein beantworten wir gerne auf diesem Weg.

Aber rechtliche Anfragen per E-mail werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns bitte auch keine Dokumente per Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt.

Mitgliedsausweis 2011

Der neue Mitgliedsausweis 2012 wurde Ende Februar 2012 versandt. Alle Mitglieder, die bis zum 22. Februar den Jahresbeitrag und eventuelle Gebühren vollständig bezahlt haben, erhielten Anfang März den neuen Jahresausweis 2012. Mitglieder, deren Zahlungen nach dem 22. Februar eingegangen sind, erhielten oder erhalten Ihren Ausweis entsprechend später.

Mit Erhalt des neuen Ausweises 2012 erlischt die Gültigkeit des Jahresausweises 2011. Aus diesem Grund bitte nur noch den Ausweis 2012 zur Beratung mitbringen. In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass in den Beratungsstellen grundsätzlich immer nur der aktuelle Jahresausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert wird. Die Vorlage der Mitgliederzeitung z.B. reicht als Beleg über Mitgliedschaft und bezahlter Beiträge nicht aus.

Keinen Ausweis erhalten Mitglieder, die ihre Beiträge noch nicht (vollständig oder auch nur teilweise) bezahlt haben. Aus technischen Gründen sind davon auch diejenigen Mitglieder betroffen, die mit uns eine Stundung bzw. Ratenzahlung vereinbart haben. Allerdings bekommen diese – falls sie eine Beratungsstelle aufsuchen wollen – problemlos über die Geschäftsstelle einen Ersatzausweis ausgestellt.

Mitglieder, die den Beitrag vollständig bezahlt haben und keinen Ausweis erhalten haben, sollten sich ebenfalls unverzüglich mit der Geschäftsstelle in Verbindung setzen, damit die Mitgliedsdaten abgeglichen werden können bzw. eine Ausweiszeitschrift versandt werden kann.

Bitte beachten Sie:

Benutzername und Passwort für den Zugang zu unseren Merk- und Infoblättern auf unserer Web-Site sind am Ende des Ausweisanschiebens vermerkt.

Sollten die Kennworte im Laufe des Jahres vergessen werden – kein Problem – einfach in der Geschäftsstelle anrufen und nachfragen.

Der Vorstand des Vereins lädt hiermit satzungsgemäß die Mitglieder zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung MIETER HELFEN MIETERN ein. Sie findet statt am

Dienstag, 8. Mai 2012, um 18.15 Uhr in der Weißenburger Str. 25, 81667 München (Haidhausen)

Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört.

Bitte bringen Sie unbedingt ihren Mitgliedsausweis 2012 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offensteht.

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

Tagesordnung

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1) Begrüßung | 5) Teilneuwahlen zum Vorstand |
| 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr 2011 | 6) Wahl der Kassenprüfer/innen |
| 3) Aussprache | 7) Verschiedenes |
| 4) Entlastung des Vorstands | |

Für den Vorstand: Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl, Dagmar Sievers

Bitte unbedingt beachten:

Am **Montag, den 30. April 2012**, ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Die Abendberatungen in Neuhausen und Haidhausen fallen aus.

Am **Freitag, den 18. Mai 2012**, ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Die Beratung fällt aus.

Am **Freitag, den 8. Juni 2012**, ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Die Beratung fällt aus.

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Martin Böhm,
Franziska Lachner, Colin Balogh

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

7.600

Red.-Schluss nächste Ausgabe

18.6.2012

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@mhmuenchen.de
www.mhmuenchen.de

Bürozeiten

Montag – Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

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

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

Beratungsstellen

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

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im „Werkhaus“, Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der „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 (Ausz. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausz. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

Montag: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr
Mittwoch: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr

Dienstag: 14 – 16 Uhr
Donnerstag: 14 – 16 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

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

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