

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Stoppt die Mietpreisspirale!

Mieter helfen Mietern, der Mieterverein München, das Bündnis bezahlbares Wohnen und das Referat für Sozialpolitik der Studierenden der LMU München haben genug von den horrenden Mietsteigerungen in München. Versprechungen der Politik folgen leider nur unzureichende Handlungen. Nur gemeinsam sind wir stark! Wir werden daher unsere Anliegen und Forderungen auch auf die Straße tragen. Alle BürgerInnen, die aktiv werden und etwas gegen die Horrorsituation auf dem Münchner Wohnungsmarkt unternehmen wollen, sind daher herzlich eingeladen, an unserer Aktion teilzunehmen. Zeigen wir der Politik, wie viele WählerInnen betroffen sind und eine Umsetzung der Versprechen verlangen! Den Aufruf zum geplanten Aktionstag am Samstag, den 29. Juni 2013, finden Sie auf...

Mietspiegel München 2013

Am 7.3.2013 wurde der Mietspiegel für München 2013 veröffentlicht und vom Stadtrat am 19.3.2013 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2011 sind die Grundpreise deutlich gestiegen. Weitere Informationen und unser Fazit auf...

MhM-Intern

Der Mitgliedsausweis 2013 wurde Ende Februar verschickt. Beratung gibt es nur noch gegen Vorlage des neuen Ausweises. Beachten Sie bitte auch eventuell geänderte Öffnungszeiten in Geschäftsstelle und Beratungsstellen. Weiterhin finden Sie Einladung und Informationen zur Mitgliederversammlung 2013 wie immer unter intern auf...

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

Bericht zur Wohnungssituation in München 2010 – 2011

Wohnen in München muss bezahlbar bleiben! Das Vorwort im neuen, alle zwei Jahre erscheinenden Bericht zur Wohnungssituation in München bringt es gleich auf den Punkt!

Die Stadt muss alle Register ziehen, um dieser Forderung nachzukommen – aber die Entwicklung auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt zeigt leider, dass dies bisher nicht richtig gelungen ist. Denn: in den letzten Jahren ist die Anspannung auf dem Münchner Wohnungsmarkt noch stärker geworden. Die Grundstücks- und Eigentumswohnungspreise

sind massiv gestiegen, was natürlich zu ebenso massiven Mietpreissteigerungen geführt hat. Und diese Entwicklung hat noch nicht den Höhepunkt erreicht. Die Mietsteigerungsphase setzt sich nämlich auch 2013 noch fort, was wir alle am eigenen Leib erfahren. Somit ist der bisher erkennbare zehnjährige Zyklus von Auf und Ab am Münchner Mietwohnungsmarkt wohl unterbrochen, eine Verlängerung der Hochphase

deutet sich an. Als Reaktion auf die Finanz- und Eurokrise erfolgte ab 2010 verstärkt eine Kapitalumschichtung in sichere Anlageformen, wie z.B. Immobilien. München hatte und hat trotz Krise deutliches Wirtschaftswachstum und Beschäftigungszunahme. Die Kaufkraft hier ist nach wie vor eine der höchsten im deutschen Großstädtevergleich. Es gab und gibt eine große Nachfrage nach Immobilien in München, es gab und gibt stetigen Zuzug nach München (seit 2009 ein Bevölkerungszuwachs von 5% – Prognose bis 2030: Zuwachs um 15%), auch die Geburtenrate nimmt immer noch zu. Die Fertigstellung von Wohnungen müsste mit dieser Entwicklung Schritt halten,

eine Mammutaufgabe. Der ermittelte jährliche Wohnungsbedarf beläuft sich weiterhin auf mindestens 7.000 Wohnungen – erreicht wurde diese Zielvorgabe bisher nicht. Auch das Angebot an Grundstücken in München (egal in welchen Lagen) ist begrenzt, es kann die Nachfrage nicht bedienen. Dies alles setzt den Mietwohnungsmarkt stark unter Druck.

Besonders gravierende Auswirkungen hat diese Entwicklung auf preisgünstige Wohnungen – sowohl bei den frei

Blick, immerhin. In diesem Zusammenhang ist auch interessant, dass hohe Immobilien- und Mietpreise einerseits die Umzugsbereitschaft der Haushalte bremst, da Umzüge meist deutlich höhere Kosten nach sich ziehen. Andererseits sind viele gezwungen, die Stadt aus finanziellen Gründen zu verlassen, sie werden im wahrsten Sinne des Wortes an den Rand gedrängt. Gleichzeitig gibt es aber auch einen Anstieg bei der Eigentümerquote, besonders natürlich bei den Haushalten mit höheren Einkommen (25% beträgt die Münchner Eigentümerquote mittlerweile).

Fazit: Wohnungspolitisch muss die Stadt also ihre Aktivitäten forcieren, dabei muss besonders der Schutz des

Wohnungsbestandes im Fokus bleiben, sowie der Wohnungsneubau und hier besonders der geförderte. Mehr Baurecht muss schneller geschaffen werden. Zu verhindern gilt weiterhin, dass durch die Aufwertung von Quartieren und Wohnimmobilien die alteingesessene Bevölkerung vertrieben wird. Eine soziale Mischung in den Wohnvierteln muss erhalten bleiben. Reine Luxusquartiere tun keiner Stadt gut. Instrumente dazu gibt es, man muss sie nur einsetzen und die richtigen

Prioritäten setzen. Die Stadt verweist in diesem Zusammenhang auf ihr wohnungspolitisches Programm „Wohnen V“ (siehe dazu MieterSpiegel Heft Nr. 1/2012).

Wohnen ist ein existenzielles Bedürfnis – es beeinflusst unser soziales Leben – stimmen die Verhältnisse nicht mehr, verändert es die Gesellschaft. Damit wären wir wieder am Anfang: Wohnen in München muss bezahlbar bleiben – für alle! Wir sind alle betroffen! Siehe dazu unseren Aufruf „Stoppt die Mietpreisspirale“ im selben Heft. Wir hoffen auf zahlreiche Unterstützung!

UV



finanzierten wie bei den Sozial- und Belegrechtswohnungen (=„städtische Eingriffsreserve“). In diesen Bereichen wurde und wird der Wohnraum knapper. Der Bestand im Sozialwohnungsbereich schmilzt – es gibt noch ca. 75.000 in München. Die Vormerkzahlen für Sozialwohnungen aber steigen und übersteigen das Angebot an freiverwendenden Wohnungen längst. Da ist also seit 2011 eine eindeutige Verschlechterung eingetreten. Allerdings betont der Bericht, dass die Stadt ihre Zielvorgaben in Bezug auf die Fertigstellung von geförderten Wohnungen in den Jahren 2010 und 2011 erreicht bzw. sogar übertroffen hat. Das Problem ist also mittlerweile wieder im

STOPPT DIE MIETPREISSPIRALE! STOPPT DIE MIETPREISSPIRALE! STOPPT DIE MIETPREISSPIRALE!

Die Mieten schießen in die Höhe. Das Wohnungsangebot bleibt hinter der Nachfrage immer weiter zurück. Zugleich ist München zum attraktivsten Immobilienstandort Europas aufgestiegen.

So sind Boden- und Immobilienpreise in jüngster Zeit explodiert, die Mieten bei Neuvermietung haben einen nie gekannten Höchststand erreicht, viele Mieterinnen und Mieter sind mit drastischen Mieterhöhungen konfrontiert.

Die Stadt gerät aus dem Lot. Menschen mit geringen Einkommen können die Lasten der Mietzahlungen nicht mehr tragen, und werden an den Rand ge-

drängt, dringend benötigte Arbeitskräfte wie Pflegekräfte und Erzieherinnen und Erzieher kommen nicht nach München, weil sie keine bezahlbaren Wohnungen finden. Viele Studierende und Auszubildende sind schlicht chancenlos.

Die Möglichkeit, aus der Knappheit an Boden und Wohnraum Extraprofit zu ziehen, verschärft die Spaltung in der Stadt und gefährdet das soziale Gefüge.

Weil Wohnen ein Grundbedürfnis ist und Grund und Boden keine Ware wie jede andere, kann die Wohnungsfrage nicht dem „Markt“ überlassen werden.

Politisches Handeln auf allen Ebenen ist gefragt: Im Stadtrat und in der Verwaltung, im Landtag, im Bundestag.

Es fehlt nicht an Vorschlägen und Forderungen, die dramatische Situation in München und anderen Großstädten zu entschärfen und zu verbessern. Sie müssen vielmehr entschlossen umgesetzt werden.

Angesichts der anstehenden Wahlen in Bund, Land und Stadt rufen wir dazu auf, gemeinsam unsere Anliegen und Forderungen nach Veränderung auf die Straße zu tragen und konkret zu zeigen, was wir jetzt von den politisch Handelnden erwarten:



**Stoppt die Mietpreisspirale!
Beschränkt Mieterhöhungen und
Mieten bei Neuvermietung.**



**Schützt die Mieter vor Verdrängung und Vertreibung!
Beschränkt endlich das Recht auf Umwandlung von Miet-
in Eigentumswohnungen. Sichert die soziale Mischung in den
gewachsenen Wohnquartieren.**



**Beendet Leerstände und Zweckentfremdung! Widmet Gewerbe-
flächen in Wohnraum um.**



**Beschleunigt den Wohnungsbau! Schafft mehr und schneller Bau-
recht auf verfügbaren Flächen, erleichtert die Schaffung von zusätz-
lichem Wohnraum in den bestehenden Wohngebieten.**



**Fördert den Bau von bezahlbaren Wohnungen! Deckelt die
Bodenpreise. Vergeben die Grundstücke für den Bau
bezahlbarer Mietwohnungen.**



**Landeshauptstadt und Umlandgemeinden:
Kooperiert beim Neubau von
Wohnungen!**

Initiatoren:

Mieter helfen Mietern, Mieterverein München, Bündnis bezahlbares Wohnen, Referat für Sozialpolitik der Studierenden der LMU München
Geplanter Termin für den Aktionstag ist **Samstag, der 29. Juni 2013**, Zeit und Ort werden rechtzeitig vorab u. a. auf unserer
Internetseite (www.mhmmuenchen.de) veröffentlicht.

Der neue Mietspiegel für München 2013

Am 7.3.2013 wurde der Mietspiegel für München 2013 veröffentlicht und vom Stadtrat am 19.3.2013 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2011 sind die Grundpreise deutlich gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist um 3,47% erhöht worden und bestätigt wieder einmal Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands.

Der Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2013 ist eine Neuerstellung mit dem Stichmonat zur Datenerhebung Januar 2012. Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich vorgeschrieben, dass diese im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, alle vier Jahre neu zu erstellen sind. Demnach hätte eine Fortschreibung des Mietspiegels 2011 erfolgen können. Der Münchener Stadtrat hat jedoch im Jahr 2011 beschlossen, dass der Mietspiegel wegen des besonderen Münchner Wohnungsmarkts alle zwei Jahre neu erstellt wird. Bei einer Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex wäre die Steigerung wohl noch höher ausgefallen. Allerdings durften nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung bei Wieder- oder Neuvermietung oder durch Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis neu vereinbart wurden. Wohnungen, bei denen sich in den letzten Jahren die Grundmiete nicht änderte, die also preisdämpfend wirken würden, finden leider keinen Eingang in den Mietspiegel. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten vier Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist. Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er nicht.

Die Qualifizierung hat zur Folge, dass grundsätzlich jeder Mieterhöhung für welche der Mietspiegel anwendbar ist eine Berechnung nach dem Mietspiegel beigelegt werden muss – auch wenn sich der Vermieter eines anderen Begründungsmittels (Vergleichswohnungen oder Gutachten) für sein Mieterhöhungsverlangen bedient.

Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München (ca. 500.000).

Er gilt nicht für preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen), gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendheime.

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel für möblierten Wohnraum, Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche

und Bad durch andere Mietparteien u.Ä. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen als Orientierungsgrundlage dienen. Die Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weckt immer die Begehrlichkeiten auf Vermieterseite. Viele Vermieter werden überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen wollen. (Dies gilt derzeit umso mehr, da das zum 1.5.2013 in Kraft tretende Mietrechtsänderungsgesetz den Landesregierungen die Möglichkeit eröffnet, die Kappungsgrenze auf 15% zu begrenzen!) Bei der Neuerstellung eines Mietspiegels kommt hinzu, dass Zu- und Abschlagsmerkmale (z.B. Zuschlag für ein Stadthaus, eine offene Küche, für ein Rückgebäude oder einen Innenhof) neu eingeführt werden. Interessensvertreter der Vermieter tragen vor, die Steigerung der Mieten in München sei in den letzten vier Jahren höher als die ausgewiesenen Beiträge gewesen und stellen die Wirksamkeit des Mietspiegels infrage. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Sachverständigengutachten in vielen Fällen zu einer geringeren Miete als durch den Mietspiegel ausgewiesen führen.

Ganz allgemein gilt für frei finanzierte, das heißt bei nicht mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen, dass die Miete mit der Begründung erhöht werde, dass sie an die **ortsübliche Vergleichsmiete** angepasst werden soll. Dahinter verbirgt sich das ortsübliche Entgelt, das in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart worden ist. Der Vermieter kann aber die Erhöhung nicht einseitig festsetzen, sondern braucht für die Erhöhung der Miete Ihre Zustimmung. Diese Zustimmung müssen Sie, soweit das Erhöhungsverlangen gerechtfertigt ist, spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, erteilen. Eventuell gesetzte kürzere Fristen sind für Sie unbeachtlich. Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen. Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist oder wenn Sie eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart haben und diese Vereinbarung noch nicht ausgelaufen ist.

Ansonsten ist eine Mieterhöhung nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert ist. Zudem darf das Erhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Außerdem muss die bisher bezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und darf in den letzten drei Jahren nicht um mehr als 20% (ab voraussichtlich 1.5.2013 für München und Umgebung evt. 15%!) gestiegen sein (so

genannte **Kappungsgrenze**). Entscheidend ist dabei die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht um mehr als 20% (bzw. 15%) höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, die sonstigen Voraussetzungen sind erfüllt) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen schriftlich erfolgen muss. Hierzu reicht auch eine Kopie, ein E-Mail oder ein Fax.

Der Vermieter muss die Mieterhöhung zudem begründen. In Betracht kommende **Begründungsmittel** sind der einfache oder qualifizierte Mietspiegel, die Mieterdatenbank, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein beigefügtes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Wird das Erhöhungsverlangen mit dem **Mietspiegel** begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

Keine Angst! Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen.

Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung **nicht ohne berechtigten Grund verweigern**. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung gegen Sie und ein verlorener Prozess kann teuer werden! Manchmal kann es auch sinnvoll sein, eine Teilzustimmung zu erklären. Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, ein **Sonderkündigungsrecht** geltend zu machen. Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhöhung nicht ein.

Bei einer Mieterhöhung sollten Sie immer die Mieterberatung aufsuchen, in der das Mieterhöhungsverlangen insgesamt rechtlich überprüft wird.

Den neuen Mietspiegel erhalten Sie **kostenlos** in unserer Geschäftsstelle in der Weißenburger Str. 25 oder in unseren Stadtteilberatungsstellen.

Den Mietspiegel mit seinen Tabellen und Berechnungen finden Sie auch im Internet unter:

www.mietspiegel-muenchen.de mh

Das Mietrechtsänderungsgesetz

– Die Mietrechtsreform 2013



Der Deutsche Bundestag hat am 13. 12. 2012 über das Mietrechtsänderungsgesetz entschieden.

Gegen den Widerstand der Opposition wurde am 13. 12. 2012 die Gesetzesänderung in der 3. Lesung verabschiedet, am 1. 2. 2013 passierte das Gesetz unverändert den Bundesrat (der Vermittlungsausschuss wurde nicht angerufen) und wurde am 18. 3. 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet. Es tritt am 1. 5. 2013 in Kraft. Schwerpunktartig soll durch das Gesetz die Erleichterung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bei vermietetem Wohnraum und die Bekämpfung des Mietnomadentums erreicht werden. Mieter helfen Mietern hält die Neuregelung für überwiegend mieterunfreundlich!

Die wichtigsten Neuerungen sind:

Modernisierung:

Dem Vermieter von Wohnraum wird wesentlich erleichtert, den Mieter zur Duldung baulicher Maßnahmen, welche die energetische Beschaffenheit der Mietsache verbessern, zu verpflichten und die hierbei entstehenden Kosten auf die Miete umzulegen. Nach der 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 bei der Einsparung von Endenergie auf die Miete umlegen. 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%). Nur noch die Unzumutbarkeit aufgrund besonderer persönlicher Härtegründe (Krankheit des Mieters) 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. Auf dieses Recht muss der Vermieter zukünftig hinweisen. Der Vermieter darf 11% der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten pro Jahr auf den Mieter umlegen. Die formellen Anforderungen an das Erhöhungsverlangen wurden ebenfalls herabgesetzt, da die Begründung der Modernisierung zu-

künftig 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. Es reicht jedoch aus, wenn der Vermieter die fiktiven Instandsetzungskosten aufgrund von Schätzungen ermittelt und dem Mieter mitteilt. Durch die Umlage von 11% der Modernisierungskosten im Jahr ist auf Vermieterseite ab dem zehnten Jahr ein Gewinn zu verzeichnen. Zudem rechtfertigt das derzeitige Zinsniveau keinesfalls eine solche Erhöhungsmöglichkeit.

Neu eingeführt wurde 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 wird alleine der Mieter das wirtschaftliche Risiko dafür tragen, dass es durch die baulichen Maßnahmen der Modernisierung zu Beeinträchtigungen der Wohnungsnutzung kommt. Eine evtl. Senkung der zukünftigen Heizkosten kann diesen Nachteil nicht aufwiegen. Das eingeschränkte Minderungsrecht widerspricht zudem jeglichen zivilrechtlichen Grundsätzen. Nur bei einer vollwertigen mangelfreien Leistung ist auch eine vollständige Gegenleistung (Miete) geschuldet.

Mieterhöhung:

In Gebieten, in denen Wohnungsnot herrscht, wird die Kappungsgrenze gesenkt. Bei bereits bestehenden Mietverträgen darf die Miete innerhalb von 3 Jahren um maximal 15% erhöht werden. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die jeweilige Landesregierung eine entsprechende Regelung erlässt.

Mieter helfen Mietern setzt sich schon seit Langem für eine Senkung der Kappungsgrenze ein und begrüßt die Neuregelung als ersten Schritt in die richtige Richtung. Nun ist der bayerische Gesetzgeber gefordert, die Regelung auch umzusetzen! Man darf gespannt sein, ob und wenn wann, für welche Gebiete und für welche Geltungsdauer, eine entsprechende Regelung erlassen wird.

Diese Regelung gilt jedoch nicht für Neuvermietungen, welche insbesondere in Ballungszentren wie München immer weiter steigen und auch Grundlage für die Bewertung der ortsüblichen Vergleichsmiete in den Mietspiegeln sind. Hier muss der Gesetzgeber zwingend tätig werden und den Mietpreis bei Neuvermietungen eingrenzen. Möglich wäre hier z. B. eine Deckelung auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Sicherungsanordnung zugunsten des Vermieters:

Vermietern, die eine Räumungsklage mit einer Klage auf Zahlung von rückständigen Mieten verbinden, wird das Recht eingeräumt, einen Antrag auf Leistung einer Sicherungsanordnung zu stellen. Das Gericht erlässt dann einen Beschluss, in welchem der Mieter verpflichtet wird, die laufenden Mieten während des Prozesses zu hinterlegen.

Voraussetzung für den Erlass ist die hohe Aussicht auf Erfolg der Klage. Es gelten mithin geringere Anforderungen als für die zuvor eingereichte Räumungsklage. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Räumungsanspruch des Vermieters:

Hat ein Vermieter wegen Zahlungsverzug gekündigt und auf Räumung geklagt kann der Mieter vom Gericht verpflichtet werden, für die Miete bis zur Beendigung des Verfahrens eine Sicherheit zu leisten. Verstößt der Mieter gegen diese Pflicht, kann der Vermieter eine Räumung über eine Eilentscheidung im Wege einer einstweiligen Verfügung herbeiführen.

Dies ist sehr bedenklich, da eine Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung noch nicht erfolgt ist. So müsste der Mieter bei einer berechtigten Mietminderung der Sicherungsanordnung Folge leisten, um den Erlass einer einstweiligen Verfügung zu verhindern.

Wohnungsumwandlung:

Erwirbt eine Personengesellschaft (GbR) ein Haus mit dem Ziel, die Wohnungen für ihre Mitglieder in Eigentumswohnungen umzuwandeln, gilt künftig die sog. Kündigungssperrfrist, welche einen Schutz der Mieter vor Eigenbedarfskündigungen für mindestens 3 Jahre (In München und Umgebung derzeit 10 Jahre) darstellt.

Diese Regelung wird von Mieter helfen Mietern ausdrücklich begrüßt, da bisher eine Umgehung dieser Mieterschutzvorschriften möglich war, denn im juristischen Sinne findet bei diesem Modell keine Veräußerung an einen Dritten statt.

Allerdings gilt dies nicht, wenn der Wohnraum von mehreren Familienmitgliedern oder Personen, die demselben Hausstand angehören, erworben wird.

Mietkaution:

Wird die Kautions vom Mieter zu spät geleistet, stellt dies nunmehr einen Grund zur fristlosen Kündigung dar.

Grundsätzlich hat der Mieter das Recht, die Kautions in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen zu leisten. Die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen. Der Vermieter erhält mithin einen neuen Kündigungsgrund ohne vorherige Abmahnung, wenn der Mieter mit 2 Raten in Verzug gerät... mh

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. Für den Download der Merkblätter gelten weiterhin die Zugangsdaten 2012.

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 2013

Der neue Mitgliedsausweis 2013 wurde Anfang März 2013 versandt. Mit Erhalt des neuen Ausweises erlischt die Gültigkeit des Jahresausweises 2012. Also bitte nur noch den Ausweis 2013 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.

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 Ausweiszweitschrift versandt werden kann.

Bitte unbedingt beachten – Schließzeiten!

An den Freitagen **10. Mai** und **31. Mai 2013** ist die Geschäftsstelle geschlossen.

Die Beratungen an diesen Vormittagen entfallen ebenfalls.

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Franziska Lachner, Martin Böhm

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

15.6.2013

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

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

Dienstag, 7. Mai 2013, um 18.00 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 2013 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offen steht. Für ein Vorstandsamt kann nur gewählt werden, wer dem Verein mindestens ein Jahr angehört.

Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr 2012
- 3) Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Teilneuwahlen zum Vorstand
- 6) Wahl der Kassenprüfer/innen
- 7) Verschiedenes

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

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.)