

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Der neue Mietspiegel für München 2017

Am 9. März 2017 wurde der neue Mietspiegel für München 2017 veröffentlicht und am 15. März vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Mehr Informationen und unser Fazit ...

Seite 3 bis 4

Neue Urteile

Interessante neue Urteile für unsere Mitglieder ausgewählt, diesmal zu Mietzahlung und Wohnungsrückgabe ...

Seite 4

MHM-Intern

Im hinteren Teil des Heftes finden Sie Informationen zum Ausweis 2017, die Einladung zur Mitgliederversammlung 2017, Hinweis auf geänderte Öffnungszeiten und vieles mehr ...

Seite 6 bis 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 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 Mietkautions möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1. 1. 1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

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

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,85
Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45
Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

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

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

Der neue Mietspiegel für München 2017

Am 9. März 2017 wurde der Mietspiegel für München 2017 veröffentlicht und vom Stadtrat am 15. März 2017 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2015 sind die Grundpreise erneut deutlich gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete steigt auf nunmehr 11,23 €/m² und liegt damit um 4,7 Prozent höher als im Mietspiegel 2015 und um 10,9 Prozent höher als im Mietspiegel 2013. Dies bestätigt wieder einmal Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands.

Der Mietspiegel ist ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2017 ist eine Neuerstellung mit dem Stichmonat zur Datenerhebung Januar 2016. Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich vorgeschrieben, dass diese im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen sind. Demnach hätte eine Fortschreibung des Mietspiegels 2015 erfolgen können. Der Münchener Stadtrat hat jedoch 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 Wiederoder 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, die eine Wohnfläche zwischen 20 und 160 m² aufweisen. 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 Häuser, Einzelzimmer, Penthousewohnungen, möblierten Wohnraum, private Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Toilette und Bad durch andere Mietparteien, Wohnungen ohne Küche, Badezimmer oder Toilette und nunmehr auch für Wohnungen ohne vom Vermieter ausgestattetes Badezimmer sowie Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung und ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung. In diesen Fällen kann der Mietspiegel als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nicht herangezogen werden. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen aber als Orientierungshilfe 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. Bei der Neuerstellung eines Mietspiegels kommt hinzu, dass manche Zu- und Abschlagsmerkmale wegfallen und andere neu eingeführt werden. Eine wesentliche Änderung im Mietspiegel 2017 ist eine weitere Höherbewertung sog. zentraler Lagen.

Interessensvertreter der Vermieter tragen vor, die Steigerung der Mieten in München sei in den letzten vier Jahren höher als die ausgewiesenen Beträge gewesen und stellen die Wirksamkeit des Mietspiegels in Frage. 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 freifinanzierte Wohnungen, dass die Miete mit der Begründung erhöht werden kann, dass diese 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 die Kappungsgrenze beachtet werden. Grundsätzlich gilt bundesweit eine **Kappungsgrenze** von 20 Prozent innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. In München und vielen Gemeinden in der Umgebung Münchens wurde die Kappungsgrenze jedoch auf **15 Prozent abgesenkt** (Kappungsgrenzenkürzungsverordnung). Entscheidend bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist 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 15 Prozent (bzw. 20 Prozent) höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, dass die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen in Textform erfolgen muss. Hierzu reicht auch eine Kopie, eine 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 beigelegtes 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 be-**

rechtigten 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/mh

Urteile

Die Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe der Wohnung

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gem. § 546a I Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 II BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.

BGH, Urteil vom 18. Januar 2017 – VIII ZR 17/16

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die Wohnung des Mieters wegen Eigenbedarf gekündigt. Auszug und Rückgabe der Wohnung erfolgten mehr als 15 Monate später. Die Mieter entrichteten in dieser Zeit die vertraglich geschuldete Miete. Der Vermieter verlangte eine weitergehende Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuvertragsmiete. Der BGH gab dem Vermieter Recht und entschied, dass der Mieter für die Vorenthaltung der Mietsache einen Betrag in Höhe von 7.300 Euro nachzahlen muss, was einer Mieterhöhung um 50 Prozent entspricht. Entscheidend ist nach dem BGH, welche Miete der Vermieter bei Neuabschluss eines Mietvertrages verlangen kann, unabhängig davon, dass vorliegend keine Neuvermietung beabsichtigt war sondern die Wohnung selbst genutzt werden sollte. Zudem hat der Vermieter nach Ansicht des BGH diesen Anspruch von vornherein und kann die-

sen auch ohne vorherige Ankündigung rückwirkend bis zum Zeitpunkt des Kündigungstermins geltend machen. Der BGH sah dies als gerechtfertigt an, da der Mieter trotz der Kündigung in der Wohnung verblieben sei und es ungerecht sei, dass der Vermieter sich dann mit einer geringeren Miete begnügen müsse.

Unabhängig davon, dass im vorliegenden Fall die Mietpreisbremse (bei Neuvermietung max. 10 Prozent über der ortsüblichen Miete) noch nicht berücksichtigt wurde, wird deutlich, welch erhebliches Risiko der Mieter bei Nichtauszug aufgrund einer Kündigung eingeht. Sollte sich im Rahmen eines Rechtsstreits herausstellen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen ist, kann es zu einer zusätzlichen Kostenbelastung kommen. Soll der Mieter aber durch diesen zusätzlichen Druck jeder zweifelhaften Kündigung Folge leisten? Jedoch wird es aber umso wichtiger, jede Kündigung umfassend rechtlich prüfen zu lassen.

Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr bei rechtzeitigem Zahlungsauftrag

Gemäß § 556b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zahlungsabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrags, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel

„Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein“

gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2016 – VIII ZR 222/15

Mit vorgenannter Entscheidung hat der BGH erfreulicherweise klargestellt, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung nicht auf den Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters, sondern auf die Leistungshandlung, also den Überweisungsauftrag, ankommt. Auch eine anders lautende Formulklausel im Vertrag ist unwirksam, da dem Mieter das Risiko von Zahlungsverzögerungen im Überweisungsverkehr auferlegt werden würde.

Nach Auffassung des BGH muss der Mieter zwar rechtzeitig alles getan haben, was seinerseits am Leistungs-ort erforderlich ist, um den Vermieter zu befriedigen (Kontodeckung!). Die Gutschrift des Überweisungsbetrags auf das Empfängerkonto gehört jedoch nicht mehr zur Leistungshandlung. mh

Wer berät bei MHM?

In unseren Stadtteilberatungsstellen kümmern sich mietrechtlich erfahrene Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte um unsere Mitglieder. Sie wechseln sich in der Regel im 14-tägigen Turnus dort ab. In früheren Ausgaben des MieterSpiegels haben wir bereits viele Kolleginnen und Kollegen vorgestellt. Nun möchten wir in lockerer Folge neu dazugekommene Berater vorstellen.



Rechtsanwalt **Jakob Martin** berät bereits seit August 2013 als Berater in der Beratungsstelle Giesing. Seit 2012 hat er die Zulassung als Anwalt. Tätig-

keitsschwerpunkt neben dem **Mietrecht** ist das **Strafrecht**.

Die Kanzlei ist in der Schlierseestraße 73, 81539 München, direkt am Giesinger Bahnhof gelegen (Bürogemeinschaft).

Genauere Informationen unter: martin@ak-giesing-bhf.de

sen und seit Oktober 2016 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, darüber hinaus ist er Mediator und Immobilien-Fachwirt (IMI). In seiner Kanzlei in Neuhausen bearbeitet er ausschließlich Fälle aus dem **Miet- und Wohnungseigentumsrecht, sowie aus dem allgemeinen Immobilienrecht (u. a. Nachbarrecht, Grundstücksrecht und Kaufvertragsrecht)**.

Bereits mehrfach wurde er im FOCUS unter den TOP-Anwälten Deutschlands gelistet. Die Kanzlei befindet sich in der Lachnerstraße 35, 80639 München.

Genauere Informationen unter: www.immobiliengurist.de

als Anwalt. Tätigkeitsschwerpunkt neben dem **Mietrecht** sind **Arbeitsrecht, Verkehrsrecht** (Owi- und Unfall) und **allgemeines Zivilrecht**. Die Kanzlei ist in der Obermaierstraße 2, 80538 München.

Genauere Informationen unter: www.kanzlei-boeventer.de



Rechtsanwalt **Gregor Knoll** berät seit Januar 2017 in der Beratungsstelle Sendling. Er ist seit 2000 als Anwalt in München zugelassen.

Neben dem **Mietrecht** berät er schwerpunktmäßig im **Arbeits-, Gesellschafts-, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht sowie Existenzgründer**. Die Kanzlei befindet sich in der Goethestraße 43, 80336 München.

Genauere Informationen unter: www.ra-gregorknoll.de



Rechtsanwalt **Felix Norkauer** berät seit 2015 immer montags in der Beratungsstelle Haidhausen. Er ist seit 2002 als Rechtsanwalt zugelass-



Rechtsanwalt **Hans von Böventer** berät seit Dezember 2016 in der Beratungsstelle Giesing. Seit 2013 hat er die Zulassung

Aus unserer Beratungspraxis

Vorsicht Falle: Der Wolf hat Kreide gefressen ...

Die meisten Mieter wissen, dass es für Mieterhöhungen klare gesetzliche Regelungen gibt. Bei der „normalen“ Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete sind in der überwiegenden Anzahl der Mieterhöhungen in München die Kapazitätsgrenze von derzeit höchstens 15 Prozent innerhalb von drei Jahren und die nach dem Mietspiegel für München ermittelte ortsübliche Miete maßgeblich. Dennoch versuchen manche Vermieter bzw. Hausverwalter im Wege einer „eilvernehmlichen“ Mieterhöhung diese Mieterschutzvorschriften zu umgehen.

In einem aktuellen Fall aus unserer Beratungspraxis führt der Vermieter aus, dass die Miete ja schon länger nicht mehr erhöht wurde und das Mietverhältnis angenehm sei.

Die so geschaffene, gute Stimmung des Mieters hält aber nicht lange vor, da im nächsten Absatz darauf hingewiesen wird, dass die aktuelle Miete „deutlich unter dem aktuellen Marktniveau“ liege.

Der freundliche „Vorschlag“ des Vermieters ist sodann, dass die Miete um 15 Prozent erhöht werden soll.

Am Ende des Schreibens werden dann auch noch „die Daumenschrauben angezogen“, es erfolgt der „Hinweis“, dass, sofern der Mieter nicht auf den Vorschlag eingehe, „eine Mieterhöhung auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen müsste“.

Nicht in Ordnung ist aus unserer Sicht bereits das „Angebot“, die Miete einvernehmlich um den maximal möglichen Betrag zu erhöhen und sich dadurch den Aufwand einer Begründung für die Mieterhöhung zu ersparen.

Im Rahmen der Beratung durch uns ergibt sich sodann auch noch, dass auf der Basis einer ordnungsgemäßen Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel für München gar keine Mieterhöhung möglich ist.

Um ein Versehen kann es sich nicht handeln, da nachgewiesen werden kann, dass dem Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt ist.

Der unbedarfte und/oder nicht informierte Mieter kann hier also leicht „in die Falle tappen“ und stimmt einer Mieterhöhung zu, die bei Beachtung der Mieterschutzvorschriften nicht durchsetzbar ist.

Leider ist eine solche Vorgehensweise nicht verboten, unseres Erachtens aber höchst unseriös und sollte der Anlass sein, alle Anliegen des Vermieters immer genau prüfen zu lassen, bevor gehandelt wird. *mb*

Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website lohnt sich immer!

Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle Adressen, Termine und Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mierechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Nutzen Sie vor allem auch das schnelle und leichte Ausdrucken unserer Merkblätter und mierechtlichen Infoblätter.

Wir freuen uns über den regen Gebrauch von unserem Angebot und die Weiterempfehlung unserer Seiten an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Bitte beachten Sie aber:

Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** per E-Mail. Auch Mitgliedsformalitäten wie etwa eine Kündigung der Mitgliedschaft können von uns auf diesem Weg **nicht bearbeitet werden**, da die notwendige Unterschrift fehlt. Adress- und Bankänderungen oder die Bestellung von Infomaterial sind über das Kontaktformular selbstverständlich immer möglich.

In diesem Zusammenhang gleich eine Bitte: vergessen Sie nicht, uns Adressänderungen gleich mitzuteilen! Das erleichtert die Verwaltungsarbeit ungemein und erspart die hohen Kosten der Adressrecherche. **Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt!**

MieterSpiegel online

Wenn Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung grundsätzlich übers Internet lesen wollen, teilen Sie uns dies bitte mit (telefonisch oder über unser Kontaktformular auf der Website). Die Zustellung per Post wird dann eingestellt. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusendung per Post veranlassen).

Unter www.mhmmuenchen.de – dort unter „mehr Themen“ – Mitgliederzeitung – finden Sie in der Regel zum Quartalsbeginn das aktuelle Heft.

Bitte beachten!

Am Freitag, den 26. Mai 2017 ist die Geschäftsstelle geschlossen – die Mieterberatung entfällt ebenfalls.

Am Freitag, den 16. Juni 2017 ist die Geschäftsstelle geschlossen – die Mieterberatung entfällt ebenfalls.

Da es immer wieder zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, rufen Sie gerne vor dem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle an!

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Martin Böhm

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

Mieterbeirat der Stadt München – hier kann sich jeder Mieter zu Wort melden

Die nächste öffentliche Vollversammlung findet am Montag, den 24. April 2017 um 18:30 Uhr im Rathaus, kleiner Sitzungssaal statt.

Der Mieterbeirat ist ein parteiunabhängiges städtisches Gremium der Landeshauptstadt München und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung. Er setzt sich aus 25 beschließenden Mitgliedern, die aus den jeweiligen Bezirksausschüssen entsandt werden, und weiteren Mitgliedern – u. a. einem

Vertreter von Mieter helfen Mietern – zusammen.

Der Mieterbeirat informiert und berät Münchner Mieter, unterstützt und bietet Hilfe bei der Gründung von Mietergemeinschaften. **Mietrechtsberatung bietet der Mieterbeirat jedoch nicht an, denn dafür gibt es MIETER HELFEN MIETERN und andere Institutionen.** Vom Mieterbeirat werden Konzepte, Vorschläge und Anträge an politische Institutionen, insbesondere auch an den Münchner Stadtrat, herangetragen, um Verbesserungen für

die Münchner Mieter zu erreichen. Der Mieterbeirat betreibt Öffentlichkeitsarbeit, z. B. bei Bürgerversammlungen und Bezirksausschusssitzungen. Die Vollversammlungen des Mieterbeirats sind öffentliche Sitzungen, in denen sich jeder Mieter zu Wort melden und seine Anliegen öffentlich (oder im Anschluss an die Sitzung auch vertraulich) vortragen kann.

Weitere Informationen und Termine finden Sie auch im Internet unter www.mieterbeirat-muenchen.de

✂ Bitte ausschneiden!

MITGLIEDSAUSWEIS **MHM** 
Mieter helfen Mietern
Münchener Mieterverein e.V.

**Der Beitrag 2017
ist vollständig bezahlt!**

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2018

MIETER HELFEN MIETERN E.V.
Tel. (089) 44 48 82-0 · Rechtstel. (089) 44 48 82 22

MITGLIEDSAUSWEIS 2017

Mitgliedsnummer umseitig



**Bitte bringen Sie den Ausweis zu jeder
Beratung mit!**

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

Sie findet statt am

**Mittwoch, den 10. Mai 2017, um 18.00 Uhr
in der Weißenburger Str. 25, 81667 München**

Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört. Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2017 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 2016
- 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

Mitgliedsausweis 2017

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2017.

Bitte schneiden Sie das „Kärtchen“ aus (Seite 7 und 8), damit Sie den Ausweis bequem in Ihrem Geldbeutel aufbewahren können und immer dabei haben, wenn Sie eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

Mit Erhalt des neuen Ausweises erlischt die Gültigkeit des Jahresausweises 2016. **Daher bitte nur noch den Ausweis 2017 zur Beratung mitbringen.** In diesem Zusammenhang weisen wir erneut darauf hin, dass in den Abendberatungsstellen grundsätzlich nur der aktuelle Jahresausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert wird, da die Mitarbeiter dort keinen Zugriff auf unsere EDV-Mitgliederverwaltung haben! Bei Verlust des Ausweises rufen Sie einfach in der Geschäftsstelle an. Wir schicken Ihnen dann einen Ersatzausweis zu

uv

Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN
Weißener Str. 25, 81667 München
Tel.: (089) 44 48 82 - 0 Fax: 44 48 82 10
info@mhmmuenchen.de
www.mhmmuenchen.de

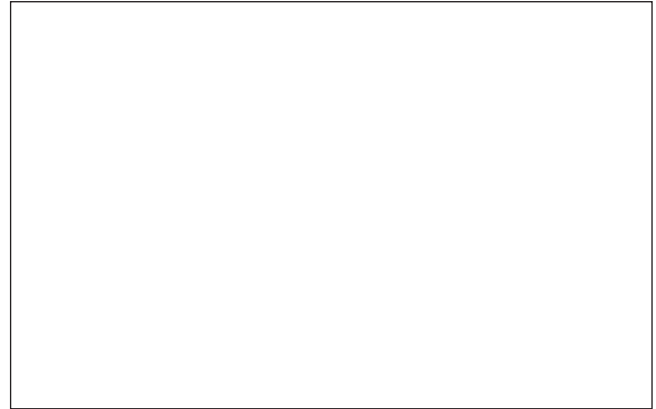
Bürozeiten

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

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) · Kto. 299938804
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

MIETER HELFEN MIETERN, Weißener Str. 25, 81667 München
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928



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, Weißener Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der „Seidvilla“
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausg. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißener Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißener 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 Weißener 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.)

Stand: März 2017