

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Spekulation mit Wohnraum – Freistaat lässt München im Stich

In München herrscht eklatanter Mangel an Wohnungen für Durchschnitts- und Geringverdienende. Die Stadt bemüht sich den Mangel zu lindern, doch was tut der Freistaat? ...

Seite 3

Erhaltungssatzung = Milieuschutz?

Ende letzten Jahres veröffentlichte die Stadt München die Broschüre „Erhaltungssatzungen in München. 30 Jahre Milieuschutz (1987 – 2017)“ ...

Seite 4 bis 5

MHM-Intern

Im hinteren Teil des Heftes finden Sie wie immer wichtige interne Mitteilungen, die Einladung zur Mitgliederversammlung, geänderte Öffnungszeiten und 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 25,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

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

Kautionszinsberechnung

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

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

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

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,85

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,60

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

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

Spekulation mit Wohnraum – Freistaat lässt München im Stich

In München herrscht eklatanter Mangel an Wohnungen für Durchschnitts- und Geringverdienende. Die Landeshauptstadt wendet viel Geld auf, um diesen Mangel zu lindern. Vor allem soziale Wohnungsunternehmen unterstützen sie dabei. Andere Unternehmen nutzen die angespannte Lage zu guten Geschäften und Gewinnen. Der Freistaat Bayern befeuert das Geschäftemachen zu Lasten von Mieterinnen und Mietern.

Die Metropolregion München erlebt einen kräftigen Zuzug von Neubürgern. Das gute Angebot an Arbeitsplätzen und die gute Ausstattung mit Bildungs- und Kultureinrichtungen ziehen die Menschen an. Wer gut bis sehr gut verdient, findet auf dem Münchner Wohnungsmarkt eine Bleibe. Für weniger gut Betuchte schaut es deutlich schlechter aus.

Wohnungsmangel hat in München Tradition. Aber die Lage hat sich aktuell dramatisch zugespitzt. An dieser Zuspitzung ist die Stadt München durchaus nicht unschuldig, wirbt sie doch mit Superlativen aller Art weltweit für den Standort München. Mit mancher Fehlentscheidung trägt der Stadtrat Mitverantwortung für die sozialen Verwerfungen des Wohnungsmarktes. So hat es die Stadt geschehen lassen, dass die Stadtwerke München, immerhin zu 100 Prozent in städtischem Eigentum, vor einigen Jahren das ehemalige Heizkraftwerk an der Müllerstraße an Privatinvestoren verkauft hat. Diese haben dort Eigentumswohnungen geschaffen, deren Quadratmeterpreise im absolut oberen Bereich lagen. Sie sollen bis zu 20.000 Euro/m² betragen haben. Es hat sehr lange gedauert, bis im Münchner Stadtrat und in der Verwaltung die Erkenntnis heranreifte, städtischen Grund vorwiegend nur mehr für sozial orientierten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Diese städtische Position spiegelt sich in der aktuell geltenden sechsten Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München (WiM)“ wider. Bis zum Jahr 2021 stellt der Stadtrat für dieses Programm insgesamt 864.500.000 Euro öffentlicher Gelder zur Verfügung. „Ausreichend bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu sichern ist die zentrale Herausforderung der Münchner Stadtentwicklungspolitik“, heißt es einleitend im Programm WiM VI.

Quasi allein gelassen vom Bund und vom Land, unternimmt die Stadt erhebliche Anstrengungen, wobei sie sich auf „wichtige Akteure“ stützen kann. Im Handlungsprogramm sind genannt:



städtische Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften, Stiftungen und Münchner Firmen, die sich im Werkwohnungsbau engagieren. In dieser Kombination öffentlicher Gelder und sozialen Engagements sind in München wegweisende Wohnungsprojekte realisiert worden, die gering bis durchschnittlich verdienende Privathaushalte versorgen und zugleich Kristallisationspunkte sozialen Zusammenhalts schaffen.

Der Bund und das Land Bayern haben sich weitgehend aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückgezogen. Schlimmer noch: Der bayerische Landtag hat in Vergangenheit wohnungspolitisch fatale Entscheidungen getroffen. Die Bayerische Landesbank verkaufte im Jahr 2013 ca. 33.000 GBW-Wohnungen an ein privatwirtschaftlich organisiertes Investorenkonsortium unter Federführung der Augsburger Patrizia-Immobilien AG. Damit gerieten in München etwa 4.500 GBW-Wohnungen aus sozialer Bindung in privatwirtschaftliche Vermarktung. Die politische Verantwortung für diesen Deal tragen die CSU und der seinerzeit zuständige Finanzminister Markus Söder. Söder kündigt als Teil seines künftigen Regierungsprogramms nun den Neubau von etwa 2.000 sozial gebundenen Wohnungen in Bayern an.

Am Auer Mühlbach tut sich was. Dort gestaltet das Immobilienunternehmen Legat Living die ehemalige Justizvoll-

zugsanstalt Am Neudeck in das „Haus Mühlbach“ um. In dem so beworbenen „Denkmal für Wohnkultur“ werden Eigentumswohnungen entstehen. Die Preise je Quadratmeter Wohnfläche bewegen sich zwischen 12.000 und 18.000 Euro. In die Vorgeschichte dieses aufwändigen Projekts ist der bayerische Landtag eingebunden. Dieser entschied im Mai 2011 unter Verantwortung von CSU und FDP, das ehemalige Gefängnis zum Höchstgebot von 16 Millionen Euro an einen Privatinvestor zu veräußern. Leer ausgegangen war seinerzeit das soziale Projekt „Hotel BISS“, das dort einen Ausbildungsbetrieb für Jugendliche einrichten wollte, die Schwierigkeiten auf dem regulären Ausbildungsmarkt haben. Nun ist das Haus in der Hand der Firma Legat Living.

Dieses Unternehmen macht sich in München einen Namen mit aufwändigen Projekten: „Troger Höfe“ an der Ismaninger Straße, „Haus Friedrich“ in Schwabing, „Sankt Anna“ im Lehel, „Haus Mühlbach“ in der Au. Privates Investment konzentriert sich bevorzugt auf das hochpreisige Wohnungssegment, also in dem Bereich, in dem eigentlich kein Mangel herrscht. Der Allgemeinheit bleibt es überlassen, Wohnraum für diejenigen zu schaffen, ohne die das Leben in der Stadt nicht funktionieren kann. Für diese Arbeitsteilung trägt die Politik in Bund und Land die Verantwortung.

Andreas Bohl

30 Jahre Erhaltungssatzung in München – 30 Jahre Milieuschutz?

Anlässlich des 30-jährigen Einsatzes der Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch in der Landeshauptstadt München wurde Ende letzten Jahres die Broschüre „Erhaltungssatzungen in München. 30 Jahre Milieuschutz (1987 – 2017)“ veröffentlicht. Die Broschüre beschreibt die bisherigen Erfahrungen mit dem städtebaulichen Instrument sowie die Entwicklungen und Neuerungen in Bezug auf die Gesetzeslage. Ebenso werden Vorgehensweise und die Gebietskulisse der Erhaltungssatzung in den vergangenen Jahren betrachtet. In kurzen Abrissen werden außerdem die aktuellen Erhaltungssatzungsgebiete vorgestellt.

Die Erhaltungssatzung ist ein wohnungspolitisches Instrument zum Schutz ganzer Stadtviertel mit ihren angestammten Milieus und Bevölkerungsstrukturen. Rechtsgrundlage dafür ist das Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 172 soll in Erhaltungssatzungsgebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Indem Abbruch, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen der Gebäude ebenso einer speziellen Genehmigung bedürfen, wie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, sollen Luxusmodernisierungen und eine unangemessene Erhöhung des Standards der Wohnungen in der Regel verhindert und die angestammten Mieterinnen und Mieter (das „Milieu“) vor Verdrängung geschützt werden. Der Genehmigungspflicht nach der Erhaltungssatzung unterliegen sowohl vermietete als auch leerstehende Wohnungen. Zuständig für die Untersuchung der Gebiete sowie der Erlass der Erhaltungssatzungen ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Erhaltungssatzungen erfolgt durch den Stadtrat. Erhaltungssatzungen gelten für fünf Jahre und werden vor Ablauf erneut untersucht, Verlängerung ist möglich. In Erhaltungssatzungsgebieten müssen geplante Modernisierungen vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, zusätzlich genehmigt werden, d. h. es wird geprüft, ob die geplanten baulichen Maßnahmen oder Modernisierungen zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen würden. Bestimmte Modernisie-

rungsmaßnahmen sind aber zu genehmigen (z. B. Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards, Maßnahmen, die den Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dienen).

In München ist die Erhaltungssatzung seit 30 Jahren im Einsatz beim Bemühen um Erhaltung gewachsener Milieustrukturen und zum Schutz bezahlbaren Wohnraums in München.

Aber was kann sie wirklich?

1987 hat die Landeshauptstadt München die ersten beiden Erhaltungssatzungen in München erlassen (Bereiche in Schwabing und Maxvorstadt). Ende der 1980er Jahre gab es dann sechs Erhaltungssatzungsgebiete, bis heute sind es 21 Gebiete, verteilt auf 14 Stadtbezirke.

Erhaltungssatzungsgebiete sind immer Gebiete, in denen der Wohnungsbestand ein gewisses Aufwertungspotenzial aufweist. Dabei lag das Augenmerk bisher eher auf Gebieten mit einem hohen Anteil an Altbauten die vor 1949 errichtet wurden, was zu Folge hatte, dass die Erhaltungssatzungsgebiete mehrheitlich innerhalb des Mittleren Rings (Innenraum) liegen. Doch in einer derart rasant wachsenden Stadt wie München zeigt sich schon länger, dass die Problematik der Verdrängung längst das gesamte Stadtgebiet betrifft. Also werden mittlerweile auch Gebiete mit Wohnungsbestand aus den 1950er bis 1980er Jahren untersucht als potentielle Erhaltungssatzungsgebiete (dies betrifft dann folglich auch Gebiete außerhalb des Mittleren Rings). Und es zeigt sich gleichermaßen, dass nicht nur mehr Wohnraum, sondern immer häufiger auch Kleingewerbe und Einzelhandel von Verdrängung betroffen sind. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass es bei der Erhaltungssatzung **nicht um den individuellen Mieterschutz geht, sondern um den Milieuschutz eines Viertels** und zwar unter städtebaulichen Aspekten. Eine Erhaltungssatzung wird also nicht vorrangig zum Schutz der ortsansässigen Menschen erlassen. Denn um eine Erhaltungssatzung zu begründen, muss immer eine größere Anzahl von Haushalten im Viertel von Verdrängung betroffen sein, was wiederum städtebauliche Nachteile hervorrufen würde, z. B. im Hinblick auf

die gebietspezifische Infrastruktur. Hier setzt auch eine grundsätzliche Kritik an: die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung soll in einem Gebiet erhalten bleiben aus **städttebaulichen Gründen**. Soziale Probleme werden so als Problem bestimmter Gebiete wahrgenommen. Eigentlich klar, dass so Mietervertreibung und Luxussanierung nicht wirksam genug Einhalt geboten werden kann. Denn eine Mietervertreibung hat meist schon eingesetzt, wenn von Gentrifizierungsgefahr gesprochen wird, welche dann verhindert werden soll. Nun erfolgt eine Prüfung, ob eine Erhaltungssatzung im entsprechenden Gebiet möglich ist.

Eine Erhaltungssatzung schützt nicht vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – allerdings wurde im Jahr 2014 der lang geforderte Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung vom Land Bayern eingeführt (leider nur auf vorerst fünf Jahre, nämlich bis zum 29. Februar 2019), als gewisser Schutz vor **spekulativer Umwandlungen** und Verkäufen. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen grundsätzlich verwerflich und unsozial ist ohne Ausnahme!**

In Erhaltungssatzungsgebieten hat die Stadt München bei Verkauf von Gebäuden Vorkaufsrecht zu Gunsten der städtischen Wohnbaugesellschaften. Die Ausübung dieses **Vorkaufsrechtes** kann die Käuferseite mit Hilfe der sogenannten **Abwendungserklärung** abwenden. Dies bedeutet Verzicht für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung (maximal für bis zu zehn Jahre), auf „Luxusmodernisierung“ und Aufteilung in Wohnungseigentum. Fakt ist, dass sich viele Käufer für eine Abgabe der Abwendungserklärung entscheiden, sodass die Stadt ihr Vorkaufsrecht sehr selten ausübt. Eine Erweiterung bzw. Verschärfung der Auflagen für eine Abwendungserklärung ist also dringend nötig.

Die Erhaltungssatzung bleibt nach wie vor ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument zur Wahrung des Milieuschutzes und zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum. Aber es ist doch ein sehr beschränktes Instrument und die Grenzen, den Verdrängungsprozess angestammter Bevölkerung in den Stadtvierteln aufzuhal-

ten, sind schnell erreicht. Ein Anstieg der Immobilienpreise und daraus resultierender Mietpreise kann erst recht nicht gestoppt werden. Aber Städte und Gemeinden haben immerhin die Möglichkeit, den Verdrän-

gungs- und die Umwandlungsprozesse etwas zu verlangsamen. Doch auf der riesengroßen Baustelle der Münchner Wohnungsproblematik wird dadurch allenfalls ein bisschen Sand ins Spekulationsgetriebe gestreut. uv

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html>

Mietpreisbremse in Bayern ist unwirksam

Das Landgericht München hat die bayrische Mietpreisbremsenverordnung wegen Verstoßes gegen die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage für unwirksam erklärt.

LG München I Urteil vom 6. Dezember 2017 14 S 10058/17

Im vorliegenden Fall hatten zwei Münchener Mieter ihre Vermieterin auf Auskunft über die frühere Grundmietsmiete verklagt um danach eine Rückforderungsklage wegen überhöhter Miete geltend zu machen.

Die Mietpreisbremse regelt, dass bei der Wiedervermietung einer Wohnung die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Jedoch darf der Vermieter auch die bisherige vom vorherigen Mieter geschuldete Miete weiter fordern, wenn diese über der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent liegt.

Die Münchener Richter sind zwar der Auffassung, dass die Mietpreisbremse mit dem Grundgesetz vereinbar ist und keine Zweifel bestehen, dass in München ein angespannter Wohnungsmarkt vorliege, der die Einführung einer Mietpreisbremse rechtfertigen würde.

Jedoch sei die von der bayrischen Staatsregierung erlassene Rechtsverordnung nicht genau genug.

Diese müsse begründet werden und die Begründung erkennen lassen, aufgrund welcher Tatsachen ein Ge-

biet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Zudem muss die Begründung Maßnahmen schildern, welche ergriffen werden, um der angespannten Wohnungssituation abzuwehren.

Die Verordnung wird diesem Begründetheitserfordernis nicht gerecht, da diese nachprüfbar Tatsachen liefern müsse, warum die jeweilige einzelne Gemeinde in die Verordnung aufgenommen wurde, die Mitteilung der Gesamtschau reicht nicht aus.

Zwar seien in der Begründung Merkmale enthalten, anhand derer die Einordnung der Gemeinden erfolgt ist, jedoch wurde nicht offengelegt, wie diese Merkmale zueinander zu gewichten sind.

Diese nicht ausreichende Begründung führt nach Auffassung des Gerichts zur Unwirksamkeit der im 1. August 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse in Bayern, also der Rechtmäßigkeit von überhöhten Mieten.

Daran ändert nach Ansicht des Landgerichts auch die von der Bayerischen Staatsregierung am 24. Juli 2017 nachgeschobene ergänzende Begründung nichts, welche die Mietpreisbremsenverordnung nicht rückwirkend heilen kann.

Ob diese nachgebesserte Begründung, welche nunmehr eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit sowie eine Wertung der Indikatoren enthält, die Mietpreisbremse für die Zukunft wirksam macht, hatte das Gericht nicht zu entscheiden.

Wir hatten bereits mehrfach (Mieterspiegel 03/15, Mietrechtsfragen brandaktuell 06/16) auf die Schwächen der Mietpreisbremse hingewiesen und diese als wirkungsloses Instrument bezeichnet. Insbesondere hatten wir gefordert, dass der Vermieter die Vormiete automatisch offenzulegen hat und Sanktionen für den Fall der Zuwiderhandlung festzulegen. Zudem ist festzuschreiben, dass der Vermieter überhöhte Mieten rückwirkend bis zum Beginn des Mietverhältnisses zurückzahlen hat sowie ein Bußgeld für den Fall des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse aufzunehmen.

Dass die Mietpreisbremse in Bayern nunmehr mangels ordnungsgemäßer Begründung überhaupt nicht wirksam ist und überhöhte Mieten entgegen dem Willen der Staatsregierung rechtmäßig sind, ist ein neuer Aspekt. mh

Leerstand ist kein Kavaliersdelikt – Zweckentfremdung – Ihre Mitwirkung ist gefragt!

Wohnraum in München ist knapp. Um zu verhindern, dass dringend benötigter Wohnraum dem Markt entzogen wird, hat die Landeshauptstadt München eine Zweckentfremdungsverordnung erlassen. Durch diese soll verhindert werden, dass Wohnraum zu anderen Zwecken als seiner eigentlichen Bestimmung – nämlich Wohnzwecke – benutzt wird. Verboten ist es, ohne Genehmigung eine Wohnung beruflich oder gewerblich oder zur Fremdenbeherbergung zu nutzen, abzubereiten oder länger als drei Mo-

nate leer stehen zu lassen. Ob und inwieweit eine solche unzulässige Nutzung vorliegt, wird durch die Landeshauptstadt München geprüft. Ist eine nicht genehmigte Zweckentfremdung festgestellt worden, kann die Landeshauptstadt München ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro verhängen. Besteht der Verdacht, dass eine Wohnung zweckentfremdet worden sein könnte, hat jede*r Bürger*in die Möglichkeit, dies der zuständigen Abteilung Wohnraumerhalt der LH München mitzuteilen. Neben der auch bisher schon be-

stehenden Möglichkeit, einen Verdacht auf Zweckentfremdung persönlich oder telefonisch mitzuteilen, besteht nun auch die Möglichkeit dies online zu erledigen. Die Behörden sind auf diese Mitwirkung angewiesen, um möglichst viele Zweckentfremdungen verhindern bzw. abstellen zu können. Weitere Erläuterungen zur Zweckentfremdung und das Eingabetool für die Mitteilung sind auf der Website der LH München unter www.muenchen.de/zweckentfremdung zu finden.

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 mietrechtlichen 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 mietrechtlichen 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 **Montag, 30. April 2018** entfallen die Mietberatungen am Abend in **Haidhausen** und in **Neuhausen**.

An den **Freitagen, 11. Mai und 1. Juni 2018** ist die Geschäftsstelle geschlossen, es findet keine Mietberatung statt.

Da es noch zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, einfach vor einem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle anrufen.

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.

Mitgliedsausweis 2018

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2018.

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 2017. **Daher bitte nur noch den Ausweis 2018 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

✂ Bitte ausschneiden!

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

**Der Beitrag 2018
ist vollständig bezahlt!**

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2019

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

MITGLIEDSAUSWEIS 2018

Mitgliedsnummer umseitig



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

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

Sie findet statt am

**Dienstag, den 8. Mai 2018, 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 2018 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 2017
- 3) Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Teilneuwahlen zum Vorstand
- 6) Wahl der Kassenprüfer/innen
- 7) Satzungsänderung in § 4 Beginn und Ende der Mitgliedschaft/Abs. 2 und 4

(neue Textpassagen sind unterstrichen, ansonsten keine Änderungen. Die alte und neue Form der Satzung kann zu den Geschäftszeiten auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.)

(2) Die Mitgliedschaft wird erworben durch schriftliche Beitrittserklärung oder Aufnahmeantrag über die Vereinswebseite unter Anerkennung der Vereinssatzung und durch Zahlung des im Voraus fälligen Mitgliedsbeitrages bzw. Erteilung einer Einzugsermächtigung.

(4) Im Rahmen der elektronischen Mitgliederverwaltung werden von den Mitgliedern personenbezogene Daten erhoben, verarbeitet und genutzt. Mit dem Beitritt eines Mitglieds nimmt der Verein in das vereinseigene EDV-System Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail-Adresse), Bankverbindung sowie Eintrittsdatum auf. Jedem Mitglied wird eine Mitgliedsnummer zugewiesen.

Der Verein gibt Daten (Name, Anschrift, Mitgliedsnummer) der prozesskostenversicherten Mitglieder an die Rechtsschutzversicherung weiter.

Der Verein beachtet die Vorschriften zum Datenschutz.

- 8) Verschiedenes

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

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

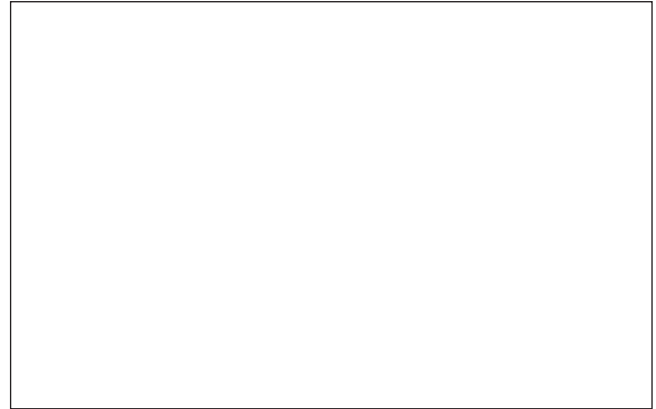
Bürozeiten

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 2018