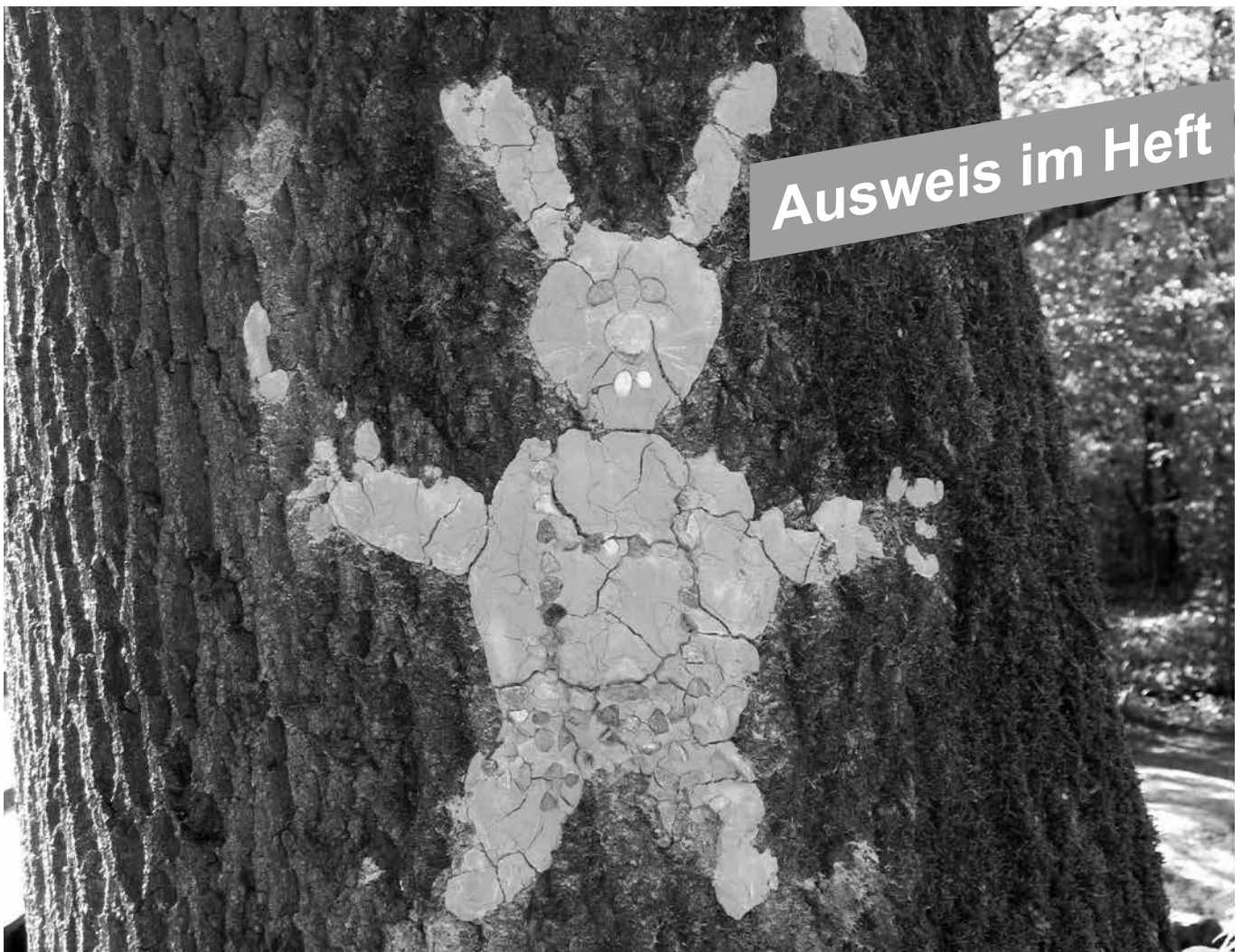


Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Ausweis im Heft

Mut zur Lücke – ein besonderes Genossenschaftsprojekt in Haidhausen

Die Baulücke Metzgerstraße 5a wird geschlossen. Die Kooperative Großstadt Baugenossenschaft will dort ein Wohnprojekt der anderen Art verwirklichen ...

Der neue Mietspiegel für München 2021

Am 18. März 2021 wurde der Mietspiegel für München 2021 vom Sozialausschuss des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen und veröffentlicht ...

MHM intern

Unter anderem finden Sie hier die neuesten Informationen zur aktuellen Beratungssituation; zu geänderten Öffnungszeiten und den Ausweis 2021 ...

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter www.mhmmuenchen.de)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

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

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte 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 60,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 15,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EUR 95,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

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

Wohnflächenberechnung

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

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

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,85

Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45

Ab 4 Merkblätter EUR 2,60

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

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

Mut zur Lücke

Die Baulücke Metzgerstraße 5 a wird geschlossen. Die Kooperative Großstadt Baugenossenschaft hat im Ausschreibungsverfahren den Zuschlag zum Grundstückserwerb erhalten. Sie will dort nicht einfach nur ein Haus bauen, sondern ein besonderes Wohnprojekt schaffen.

Die Wohnungsgenossenschaft Kooperative Großstadt ist eine noch junge Genossenschaft, die trotz ihres noch jugendlichen Alters schon einiges vorweisen kann. Das Haus „San Riemo“ in der Messestadt Riem mit 27 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit ist bereits bezogen. In der Planungsphase befindet sich ein Haus in Freiham, Freihampton genannt, in dem 45 Wohnungen entstehen sollen. Und jetzt folgt mit der Lückenschließung Metzgerstr. 5 a das dritte Bauprojekt. Damit zieht die Genossenschaft vom Stadtrand mitten ins Herz von Haidhausen.

Kooperative Großstadt eG (KooGro)

„Die Stadt gehört wieder euch!“, formuliert die im Oktober 2015 gegründete Genossenschaft ihren Anspruch. Hervorgegangen aus der „Gruppe 40“, einem Zusammenschluss junger Architekt*innen, hat KooGro das Ziel, eine „Plattform für Ideen aus der gesamten Stadtgesellschaft“ zu werden. „Die Planung der einzelnen Projekte und die Auswahl der planenden Architekten erfolgt über offene Wettbewerbsverfahren, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen. Diejenigen Gründungsmitglieder der Genossenschaft, die selbst Architekten sind, begleiten diesen Prozess fachkundig, planen aber nicht selbst.“

„Die Förderung des städtischen und öffentlichen Raums für alle – und nicht Verdrängung – ist dabei das Ziel.“

Mehr Information im Internet unter <https://kooperative-grossstadt.de/>

Zehn Jahre Stillstand auf der Brache

Auf Initiative der SPD-Fraktion hat der Au/Haidhauser Bezirksausschuss im Jahr 2008 beantragt, das Grund-

stück in der Metzgerstraße exklusiv für Genossenschaften auszuschreiben. Nach der Zustimmung des städtischen Planungsreferats war nun die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) als Grundstückstreuhänderin am Zuge, um die Ausschreibung vorzubereiten. Zehn Jahre gingen ins Land, bis es im Dezember 2018 endlich so weit war: Der städtische Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschloss die Modalitäten der Ausschreibung für das Grundstück Metzgerstr. 5 a (siehe HN 01/19 und 05/2020).

Per Losentscheid hat die Kooperative Großstadt Baugenossenschaft den Zuschlag für das Grundstück erhalten und damit Glück gehabt. Denn von den insgesamt dreizehn Bewerbungen hatten zehn die Höchstzahl an erreichbaren Punkten im Wettbewerbsverfahren erzielt.

Ein Bauprojekt als Herausforderung

Eine überraschend hohe Zahl, wenn man bedenkt, dass die Metzgerstr. 5 a dank ihrer Lage mitten in Haidhausen zwar eine attraktive Adresse, aber kein einfaches Bauvorhaben ist. Das nahezu quadratische Baufeld ist mit einer Grundfläche von 168 m² recht klein. Fünf Stockwerke mit dem Maß von etwa 12 mal 13 Meter können errichtet werden, keine Idealvoraussetzung für den Bau „klassischer Wohnungen“. Hinzu kommt: Durch die Metzgerstraße führen drei Trambahnlinien, das erschwert die Baustellenlogistik obendrein.

Die Grundstücksvergabe ist darüber hinaus mit Auflagen versehen. So sollen beispielsweise die Räume im Erdgeschoss auch für die „fußläufige nachbarschaftliche“ Nutzung und das nebenan stehende Jugendzentrum Prisma offenstehen.

Das künftige Haus unterliegt den Bedingungen des München-Modell Genossenschaften. Im Gegenzug für den

vergleichsweise günstigen Grundstückserwerb muss sich die Baugenossenschaft zu gedämpften Mieten (derzeit 11 €/m²) auf eine lange Bindungsdauer verpflichten.

Die Kooperative Großstadt bindet sich auf 60 Jahre an dieses Modell. So schafft die Genossenschaft in Haidhausen, wo Mieten Münchner Höchstniveau erreichen, dringend benötigten und auf lange Dauer günstigen Wohnraum.

Wegen der erwähnten schwierigen bautechnischen Gegebenheiten und der Auflagen stellt sich die Frage, ob und wie sich solch ein Bauprojekt auskömmlich bewirtschaften lässt. So hat die Wogeno München, die mit drei Wohnprojekten in Haidhausen präsent ist, aus wirtschaftlichen Gründen von einer Bewerbung um das Grundstück abgesehen.

Das ganze Haus eine Wohngemeinschaft

Die jetzt zum Zuge kommende Baugenossenschaft steht natürlich vor den gleichen kniffligen Fragen und ist sich dieser auch bewusst. „Wir können trotzdem günstig WG-Raum anbieten“, ist sich Vorstandsmitglied Markus Sowa sicher. Nach seiner Einschätzung lassen sich die wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen des Bauprojekts Metzgerstr. 5 a mit einem speziell darauf zugeschnittenen Konzept mildern.

Die Genossenschaft konzipiert das ganze Haus als eine Wohngemeinschaft und plant den Bau von Cluster-Wohnungen¹ für 16 bis 17 Bewohner*innen, die zum großen Teil mit eigenem Bad und kleiner Küche ausgestattet sind. Dieses Konzept bietet gleichermaßen Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung wie Platz zum Rückzug.

Dann kommt Sowa auf das Erdgeschoss zu sprechen, wo ein „Community space“ das Herzstück der Haus-WG bilden wird. Vorstellen kann man

¹ Laut Wikipedia ist eine Cluster-Wohnung ein Wohnungstyp, bestehend aus „mehreren privaten Wohneinheiten mit Bad und optionaler Küche sowie Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen“. Eine sehr informative Broschüre zum Thema Cluster-Wohnen ist unter dem Internet-Link https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_broschüren-dokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf abrufbar.

sich dies als einen Raum mit abgeschlossener Küche und Platz für einen großen Tisch, an dem alle künftigen Bewohner*innen gemeinsam Platz nehmen können.

Mit dem Gemeinschaftsraum gewinnen sie an Entfaltungsmöglichkeit zurück, was ihnen die bescheiden dimensionierten Clusterwohnungen nicht bieten können. Sowa betont, dass nach diesem Konzept für die künftigen Bewohner*innen ein ausgewogenes Verhältnis von Gemeinschaft und Rückzug gesucht wird.

„Community space“ – Verbindung vom Haus ins Stadtviertel

Der „Community space“ steht den künftigen Bewohner*innen nicht exklusiv zur Verfügung. Sie teilen den Gemeinschaftsraum mit der nachbarschaftlichen Nutzung, zu der die Genossenschaft sich mit dem Grundstückserwerb vertraglich verpflichtet hat.

Dreimal in der Woche steht der „Community space“ für nachbarschaftliche Nutzung zur Verfügung, jeweils zwischen 16 und 24 Uhr. Diese Nutzung ist mietfrei, lediglich für die laufenden Unkosten wird eine Beteiligung verlangt. Wer aus der Nachbarschaft von diesem Angebot Gebrauch machen möchte, muss gemeinwohlorientiert sein. In Frage kommen folglich sozial

oder kulturell orientierte Initiativen aus dem Viertel.

Anstatt maximal möglich fünf klassischer Wohnungen will die Kooperative Großstadt mit der Metzgerstr. 5a also ein WG-Wohnprojekt mit der Nachbarschaft des Quartiers verknüpfen. „Das wird anspruchsvoll auch für die, die drin wohnen“, so Markus Sowa.

Entstehen soll ein barrierefreies Inklusionsprojekt in Partnerschaft mit Gemeinwohlwohnen e.V. und der Stiftung Federkiel. Drei Clusterwohnungen sollen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Dorthin können Menschen mit Behinderungen einziehen, die Betreuungsbedarf haben. Dabei sollen sie Unterstützung aus dem Haus erfahren.

Derzeit bereitet die Genossenschaft die Planung vor. Baubeginn soll voraussichtlich Mitte 2022 sein. Mit der Fertigstellung rechnet die Genossenschaft gegen Ende 2023.

Bleibt zum Schluss die Frage, welchen Namen sie dem Projekt in der Metzgerstr. 5a geben wird.

Nachbemerkung

Knapp 1.400 neue Wohnungen auf dem Privatgrund der ehemaligen Paulaner Brauerei für etwa 3.000 Menschen, Cluster-Wohnungen für 16 bis 17 Bewohner*innen auf dem ehemals

städtischen Grundstück Metzgerstr. 5a – unterschiedlicher können Bauvorhaben kaum sein. Hier die Bayerische Hausbau und das später hinzugekommene Hamburger Unternehmen Becken als Privatinvestoren, dort eine Genossenschaft.

Die Bayerische Hausbau musste Verpflichtungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung übernehmen und bietet, auf 25 Jahre befristet, auf etwas mehr als 30 % der Gesamtgeschossfläche (Wohnen) preisgebundene Wohnungen an. Die Forderung von Bezirksausschuss und Bürgerschaft an den Stadtrat, Geschossflächen zum Bau von dauerhaft preisgebundenen Wohnungen anzukaufen, blieb unberücksichtigt, obwohl dies nach geltender Beschlusslage des Stadtrats möglich gewesen wäre. Gemessen am Umfang des Bauprojekts in der oberen und unteren Au fallen die sozialen Komponenten sehr bescheiden aus.

Ganz anders in der Metzgerstr. 5a, hier hat die Stadt bei dem kleinen Projekt nicht an Auflagen und Sonderwünschen gespart.

Es ist absolut unausgewogen, es bei Privatinvestoren bei der Erfüllung sozialer Pflichtaufgaben zu belassen, im anderen Fall eine Genossenschaft in einen wirtschaftlichen Balanceakt zu drängen. *Andreas Bohl*

Der neue Mietspiegel für München 2021

Am 18. März 2021 wurde der Mietspiegel für München 2021 vom Sozialausschuss des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen und veröffentlicht. Der Mietspiegel für München 2021 ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2019 sind die Preise 3,1% angestiegen.

Der Mietspiegel für München ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2021 ist eine Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex mit Stichmonat Januar 2020.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 30.09.2020 beschlossen, dass der Mietspiegel für München 2021 mit einer Indexfort-

schreibung des Mietspiegels für München 2019 erstellt wird.

Damit wird von dem Stadtratsbeschluss vom 27.07.2011 abgewichen, nachdem der Mietspiegel für München alle zwei Jahre neu zu erstellen ist.

Dabei darf allerdings jeder zweite Mietspiegel mithilfe des Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben werden. Da der Mietspiegel für 2019 aufgrund einer Datenerhebung erstellt wurde, kann der Mietspiegel für 2021 per Index berechnet werden.

Hiermit wurden die ursprünglich mit der Neuerstellung des Mietspiegels beauftragten Institute Kantar/LMU betraut.

Im Ergebnis führt dies zu einer Steigerung der Mietspiegelwerte um 3,1%.

Dies gilt sowohl für den Grundpreis der monatlichen Nettomiete pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und Baujahr also auch für die durchschnitt-

lichen Betriebskosten sowie die einzelnen Zu- und Abschlagsmerkmale.

Im Vergleich dazu betrug die letzte Steigerung von 2017 auf 2019 4,1%. Hintergrund der Entscheidung des Stadtrats ist, dass anhand der Coronapandemie Zweifel an der Brauchbarkeit der erhobenen Daten bestehen, da nicht alle relevanten Haushalte an der Befragung teilgenommen haben.

Diese wurden im ersten Halbjahr 2020 überwiegend nach März, also während des ersten Lockdowns durch Interviews mit Mietern erhoben. Das Sozialreferat München geht davon aus, dass die so erlangten Daten nicht repräsentativ sind. Eine Befragung sei bei übermäßig vielen Gutverdienern im Homeoffice in teuren Wohnungen erfolgt. Geringverdiener in günstigen Wohnungen mit systemrelevanten Berufen seien in dieser Zeit eher nicht

zu Interviews bereit gewesen und von daher unterrepräsentiert.

Eine Verwendung dieser Daten würde damit zu einer übermäßigen Preissteigerung führen und wäre rechtlich angreifbar.

Ganz allgemein gilt für Mietspiegel, dass nur bestehende Verträge einbezogen werden, in welchen in den letzten sechs Jahren die Mieten erhöht wurden und sich damit preistreibend auswirken. 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 sechs Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist.

Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er somit nicht.

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

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel für Häuser, Einzelzimmer, Penthouse Wohnungen, möblierten Wohnraum, private Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Toilette und Bad durch andere Mietparteien, Wohnungen ohne Küche, Badezimmer oder Toilette, Wohnungen ohne vom Vermieter ausgestattetes Badezimmer, Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Heizung sowie Wohnungen 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.

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 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. In München und vielen Gemeinden in der Umgebung Münchens wurde die

Kappungsgrenze jedoch auf **15 % abgesenkt** (Mieterschutzverordnung). 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 mehr als 15 % (bzw. 20 %) 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 z. B. 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 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 bis zum Beendigungszeitpunkt nicht mehr ein. mh

Urteil zu Zahlungsbelegen

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19

In vorliegendem Fall stritten die Parteien über eine Nachforderung auf die im Jahr 2014 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2013. Die Vermieterin gewährte dem Mieter Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege. Der Mieter verlangte darüber hinaus Einsicht in die entsprechenden Zahlungsbelege, dies lehnte die Vermieterin ab. Der Mieter berief sich auf sein temporäres Leistungsverweigerungsrecht und leistete die geforderte Nachzahlung nicht.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof nun entschieden hat:

Nach der – auch bisherigen – Rechtsprechung des Senats steht dem Mieter gegenüber einem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Nachzahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB resultierendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1

BGB berechtigterweise beanspruchte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

In vorliegender Entscheidung wurde nunmehr klargestellt, dass zu den Abrechnungsunterlagen auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, neben den Rechnungen auch die zugehörigen Zahlungsbelege über die abgerechneten Betriebskosten gehören, da der Mieter (nur) mit Hilfe dieser Belege die Berechtigung der abgerechneten Beträge überprüfen kann.

Ein besonderes Interesse muss der Mieter hierfür nicht darlegen, es genügt das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Den Einwand der Vermieterin, dass etwaige Kürzungen oder Nachlässe vom Vermieter bereits auf dem Zahlungsbeleg zu vermerken seien und die Einsicht in die Zahlungsbelege dem Mieter ohnehin keinen (weiteren)

ren) Schutz vor Manipulation biete, ließ der Bundesgerichtshof nicht gelten. Das (allgemeine) Kontrollinteresse des Mieters könne mit derartigen Spekulationen nicht verneint werden; überdies diene die Belegeinsicht auch der Aufdeckung eventueller, bloßer Versehen des Vermieters bei der Abrechnung.

Der BGH stellte schließlich auch noch klar, dass dies unabhängig davon gilt, ob der Vermieter nach dem sog. Abflussprinzip oder dem Leistungsprinzip abrechnet.

Eine erfreuliche Entscheidung, insbesondere für Mieter*innen, die den Aufwand einer Belegeinsicht nicht scheuen.

Dringend nötig wäre aus Mietersicht aber immer noch eine klare gesetzliche Regelung eines alle Wohnraummietverhältnisse erfassenden Anspruchs auf Übersendung von Belegkopien bzw. Zurverfügungstellung der Belege in elektronischer Form. *mb*

CORONA – aktuelle Informationen zur Mietberatung Wir sind in jedem Fall für Sie da!

Unsere Geschäftsstelle ist aufgrund des erneuten Lockdowns immer noch bis auf Weiteres für den Publikumsverkehr geschlossen.

Der Kontakt zu den Rechtsberatern findet also ausschließlich per Telefon, Mail oder über das Online-Beratungsformular statt.

Dabei ist die telefonische Rechtsberatung momentan die Standardberatung – natürlich genauso kompetent und ausführlich wie ein persönliches Beratungsgespräch.

Rechtstelefon ohne Terminvereinbarung:

Mo. bis Do. von 14 bis 16 Uhr
Mo., Mi. und Fr. von 10 bis 12 Uhr
Telefon: 089 – 444 88 222

Ausführliche telefonische Sonderberatungen mit dem zuständigen Berater finden nur nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung statt. Für diese Termine müssen die notwendigen Unterlagen in Kopie, zuvor per E-Mail/Post oder Fax an die Geschäftsstelle gesendet werden. Terminvereinbarung unter: 089 – 44 48 82-0 mit den Mitarbeiter*innen am Empfang.

Am Empfangstelefon werden auch alle Fragen zur Mitgliedschaft, zur Beitragszahlung und Fragen allgemeiner Art beantwortet.

Bürozeiten:

Mo. bis Do. von 8:30 bis 12:30 Uhr und 14 bis 18 Uhr
Fr. 8:30 bis 14 Uhr

Unsere Stadtteilberatungsstellen, für die wir Räume von anderen Institutionen nutzen, sind bis auf Weiteres alle geschlossen.

Informationen über Änderungen dazu sind immer auf unserer Website zu finden oder telefonisch unter 089 – 44 48 82-0 zu erfahren.

Wir bleiben in Kontakt mit Ihnen und freuen uns, wenn wir Sie bald wieder persönlich begrüßen dürfen.

✂ Bitte ausschneiden!

MITGLIEDSAUSWEIS **MHM**

Mieter helfen Mietern
Münchner Mieterverein e.V.

Der Beitrag 2021 ist vollständig bezahlt!

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2022

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

MITGLIEDSAUSWEIS 2021

Mitgliedsnummer umseitig



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

Mitgliedsausweis 2021

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2021. 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 2020. Daher bitte nur noch den Ausweis 2021 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

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Andreas Bohl, 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.

Geänderte Öffnungszeiten:

Alle Stadtteilberatungsstellen sind nach wie vor wegen Corona geschlossen.

Am Donnerstag, **1. April 2021** (Lockdownverschärfung) sowie an den Freitagen, **14. Mai** und **4. Juni 2021** ist die Geschäftsstelle geschlossen und telefonisch nicht erreichbar.

Bewerten Sie uns!

Wir versuchen ständig uns zu verbessern und freuen uns über ein Feedback.

Es wäre schön, wenn Sie sich kurz Zeit nehmen und eine Bewertung bei Google schreiben.

Vielen Dank!

Mieter helfen Mietern e.V.

Auch ohne konkretes Mietproblem kann oder sollte man Mitglied werden – aus reiner Vorsorge oder um den Verein zu unterstützen. Diese Unterstützung wünschen und benötigen wir uns auch weiterhin, denn eine große Mitgliederzahl macht die Interessenvertretung noch stärker und vergrößert unseren Einfluss. Und für die Mitglieder bedeutet eine hohe Mitgliederzahl den Vorteil, dass die Mitgliedsbeiträge niedrig gehalten werden können.

Zufriedene Mitglieder sind die beste Werbung. In diesem Sinne bemüht sich Mieter helfen Mietern stetig die Beratungsleistungen des Vereins zu verbessern und somit eine gute Versorgung und Betreuung der Mitglieder zu gewährleisten. Dies scheint uns zu gelingen, denn bei der Mitgliederwerbung sind unsere Mitglieder sehr fleißig und erfolgreich. Wir belohnen auch weiterhin unter dem Motto „Mitglieder werben Mitglieder“ jede erfolgreiche Werbung eines Neumitglieds mit einer Beitragsgutschrift von 10,- EUR direkt auf das Mitgliederkonto des werbenden Altmitglieds.

uv

Mitglieder werben Mitglieder

Beitragsgutschrift über 10,- € für

Name, Vorname

Mitgliedsnummer:

Bitte Name und Mitgliedsnummer des Werbers eintragen und den Abschnitt zusammen mit der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MHM schicken.

MIETER HELFEN MIETERN

Geschäftsstelle

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

Bürozeiten

Montag – Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr
14:00 – 18:00 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, Weißenburger 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, 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

Aktuell sind alle Beratungsstellen geschlossen.
Informationen zu Änderungen und zum aktuellen Beratungsangebot unter:
☎ 089 44 48 82-0 oder unter www.mhmmuenchen.de

- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausz. Bahnhofpl.)
- **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 und 14 – 16 Uhr
Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr

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

Freitag 10 – 12 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

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

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