

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## Neues aus der Rechtsprechung und Beratungspraxis

Einen Überblick über aktuelle Urteile zum Thema Untervermietung, Mietpreisbremse, Mieterhöhung und hilfreiche Tipps hierzu finden Sie auf ...

Seite 3 bis 4

## E-Mails im Mietrecht

Schriftliche Kommunikation per E-Mail ist in vielen Fällen nicht ratsam. Hier erfahren Sie, wann diese zulässig ist und was Sie als Mieter beachten müssen ...

Seite 5

## MhM intern

Bitte beachten Sie wichtige Neuerungen im Verein; darunter die Informationen zur Anpassung der Mitgliedsbeiträge 2027, die Einladung zur nächsten Mitgliederversammlung, geänderte Öffnungszeiten und mehr ...

Seite 6 und 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](http://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 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

# Neues aus der Rechtsprechung und Beratungspraxis

In den letzten Wochen machte der Bundesgerichtshof (BGH) wieder einmal mietrechtlich von sich reden mit einer grundsätzlichen Entscheidung zur **Untervermietung**. Dieses am 28. Januar 2026 verkündete Urteil (Az.: VIII ZR 228/23) wurde in der Presse einerseits als Stärkung der Mieterrechte beurteilt, da es eine rein gewinnorientierte Untervermietung auf Kosten Wohnungssuchender vermeide, andere Medien sprachen von einem hohen Gefährdungspotential für Mieter. Doch was hat der BGH tatsächlich entschieden?

In dem zu entscheidenden Fall vermietete ein Mieter seine 460-Euro-Wohnung für nicht weniger als 962 Euro unter, der Hauptvermieter kündigte, der BGH musste letztlich entscheiden und tat dies kurzum wie folgt: Untermiete soll dem Erhalt von Wohnraum dienen und nicht einem gewinnorientierten Profit.

Nach der gesetzgeberischen Vorgabe des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des gemieteten Wohnraums an einen Dritten unterzuvermieten, wenn nach Mietvertragsabschluss ein hierfür berechtigtes Interesse entsteht. Nach der Rechtsprechung ist ein solches immer dann anzunehmen, wenn dem Mieter vernünftige Gründe und damit jedes Interesse von nicht ganz unerheblichem Gewicht für den Wunsch der Untervermietung zur Seite stehen. Dabei weist der BGH erneut ausdrücklich darauf hin, dass grundsätzlich der Wunsch des Mieters anzuerkennen ist, die von ihm zu tragenden Mietaufwendungen zu verringern, unabhängig davon, ob der Mieter auf eine solche Verringerung selber wirtschaftlich angewiesen ist. Daher die logische Konsequenz des BGH: Eine über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung durch Untervermietung wird nicht von einem berechtigten Mieterinteresse umfasst.

Das bedeutet, das natürlich auch weiterhin eine kostendeckende Untermiete zulässig ist. Nur, wer deutlich mehr verlangt, als sein Vermieter von ihm verlangt, riskiert die Vermie-



terkündigung. Kleine Aufschläge für Möblierung oder Betriebskosten, in der Miete enthaltene Internet- oder Stromnutzung werden auch weiterhin, wenn sie nachweisbar sind und ihrerseits nicht tatsächliche Kosten übersteigen, zulässig sein.

**Bitte beachten Sie, dass wir Sie gerne als Mieter und/oder Untermieter Ihrem Vermieter bzw. Untervermieter gegenüber beraten. Satzungsgemäß können wir aber Sie nicht bspw. dazu beraten, wie Sie als Mieter einen Mietvertrag Ihrem Untermieter gegenüber ausgestalten können/sollen, da Sie dann insoweit in die Rolle des Untervermieters schlüpfen.**

Aber auch das Bundesverfassungsgericht war wieder mit dem Mietrecht beschäftigt und entschied erfreulicherweise am 8. Januar 2026 (Az.: 1 BvR 183/25), dass die Regelungen zur Mietpreisbremse verfassungskonform sind. Zwar greifen die Regelungen zur gesetzlichen Begrenzung einer Miethöhe in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie der Vermieter ein (Art. 14 GG), jedoch ist dieser Eingriff durch das derzeitige Regelwerk nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts gerechtfertigt.

**In einem so angespannten Mietmarkt wie dem in München finden sich etliche gegen die gesetzlichen Vorgaben verstößenden Mieten. Die Ausübung der Rüge einer Miete, die gegen die Vorgaben der Mietpreisbremse verstößt, sorgt**

**regelmäßig für eine Belastung des Mietverhältnisses, so dass es ratsam ist, sich vor einer Rügeerhebung beraten zu lassen, gerne in unseren Abendberatungen.**

Immer wieder werden wir in der Beratung mit Fällen konfrontiert, bei denen der Mieter gut bayerisch meint, „des passt scho“, wenn die Miete „ein bisschen verspätet“ beim Vermieter eintrifft. Diese lockere Haltung kann fatal sein, wie eine aktuelle Entscheidung des Kammergerichts Berlin vom 1. September 2025 (Az.: 12 U 52/25) zeigt. „Nach Abmahnung wegen wiederholt unpünktlicher Mietzahlung kann grundsätzlich bereits eine weitere unpünktliche Mietzahlung geeignet sein, eine fristlose Kündigung zu rechtfertigen. Im Einzelfall können Ausnahmen in Betracht kommen, wobei stets eine Abwägung der Einzelfallumstände erforderlich ist.“ Dies zeigt, dass eine **unpünktliche Mietzahlung**, erst recht in einem belasteten Mietverhältnis, massive Folgen nach sich ziehen kann – im zu entscheidenden Fall war die Miete um einen Tag verspätet bezahlt worden.

**Um die ein Mietverhältnis dann ggf. rettenden Einzelfallumstände zu beweisen und sich richtig zu verhalten, können Sie sich gerne an das Rechtstelefon und unsere Abendberatungen wenden.**

Immer wieder werden wir in der Beratung aber auch mit Fällen konfrontiert, bei denen der Vermieter dem Mieter droht, dass er ihn einfach räumen werde oder dass er dem Mieter das Schloss austauschen werde etc. Das Amtsgericht Lemgo, Urteil vom 20. November 2025, Az.: 18 C 369/25, musste wieder einmal klarstellen: Ein Vermieter begeht verbotene Eigenmacht, wenn er ohne Räumungstitel (das heißt ohne gerichtliches Räumungsurteil) Mieter oder deren Sachen aus der Mietwohnung räumt oder das Türschloss auswechselt. Dies gilt selbst dann, wenn er einen Herausgabeanspruch gegen die Mieter wegen Ablauf des Mietvertrags und/oder Mietschulden hätte. Gegen unerlaubte Selbsthilfemaßnahmen des Vermieters kann der Mieter im einstweiligen Verfügungsverfahren vorgehen.

**Werden Sie mit derartigen Drohungen oder schlimmstenfalls mit derartigen übergreifenden Vermieterverhaltensweisen konfrontiert, lassen Sie sich unverzüglich beraten – gerne auch am Rechtstelefon oder in einer unserer Abendberatungen.**

Aktuell erleben wir in den Beratungen eine neue Welle von **Mieterhöhungsverlangen**. Immer wieder werden wir mit zwei verschiedenen Abläufen konfrontiert, die rechtliche Probleme nach sich ziehen. Manche Mieter bezahlen auch auf ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen hin einfach die geforderte Mieterhöhung im Irrglauben, dann nachträglich eine Korrektur bewirken zu können. Dem hat das Landgericht Hannover (Urteil vom 5. März 2025, Az.: 7 S 73/24), was auch der Rechtsprechung der Münchner Mietgerichte entspricht, wieder einmal einen Riegel vorgeschoben: „Ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen wird durch dreimalige vorbehaltlose Zahlung des neuen Mieterhöhungsbetrags geheilt.“

Andererseits sind Mieter immer wieder der Auffassung, weil sie aus Zeitmangel oder sonstigen Gründen sich nicht um eine rechtzeitige Beratung bemühen können oder wollen, dass eine „Zahlung der Mieterhöhung unter Vorbehalt“ ein probates Mittel sei. Groß ist dann in der Praxis die Verblüffung, wenn die Klage des Vermieters in das Haus flattert und Kosten entstehen.

Das LG München I hat es in seinem Urteil vom 25. Juni 2025 (Az.: 14 S 14073/24) zusammengefasst: Die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach dem Mietspiegel ist bedingungsfeindlich und darf auch nicht unter einem Vorbehalt erklärt werden. Eine unter Bedingungen oder einem Vorbehalt erteilte Zustimmung ist rechtlich nichtig. Gibt der Mieter also durch den Vorbehalt zu erkennen, dass er die Zustimmung nur gelten lassen will, wenn weitere Umstände oder Ereignisse eintreten, fehlt es an einer wirksamen Zustimmung und der Vermieter kann/muss auf Erteilung der Zustimmung klagen. Aber auch dies wurde durch das Landgericht München I ausgeurteilt: Erklärt sich der Mieter grundsätzlich mit der Mieterhöhung einverstanden, meldet aber Zweifel an der Korrektheit der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete an und benennt dabei konkret drei falsch angewandte Mietspiegelmerkmale, liegt darin keine vollumfängliche vorbehaltlose Zustimmung zur Mieterhöhung mit der Folge, dass der Vermieter klageberechtigt gewesen ist.

**Daher können wir nur raten: Lassen Sie sich rechtzeitig beraten auch hinsichtlich der Formulierungen, wenn Sie zu einer Mieterhöhung mit Ihrem Vermieter kommunizieren wollen und Zweifel an der Mieterhöhung haben.**

Ein Dauerbrenner in der mietrechtlichen Beratung sind **Kündigungen**

wegen eines angeblichen Gewerbes in der Mietwohnung. Auch hier hat das AG München mit seinem Urteil vom 18. September 2025, Az.: 419 C 23314/24, klar die Rechtslage zusammengefasst:

„1. Die vom Vertragszweck gedeckte Nutzung zum Wohnen kann überschritten sein, wenn der Mieter die Wohnanschrift als Sitz der Betriebsstätte angibt, in der Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt. Maßgeblich sind jedoch die Umstände des Einzelfalls.

2. Berufliche Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – ausübt, ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten, fallen nach der Verkehrsanschauung noch unter den Begriff des „Wohnens“. Die bloße Angabe der Wohnanschrift als Geschäftsadresse gegenüber Kunden auf einer Website, trägt die Annahme einer Überschreitung der Grenze der Wohnnutzung allein nicht.

3. Der Vermieter ist für die über die Wohnnutzung hinausgehende gewerbliche Nutzung beweisbelastet.“

**Daher empfiehlt es sich, vor der Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit in der Wohnung, die über eine reine Home-Office-Tätigkeit und/oder die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers hinausgeht und vor der Veröffentlichung von Geschäftsadressen im Internet oder sonstigen Social Media Kanälen, sich beraten zu lassen.** kw

Unsere Abendberatungen:

**Giesing**, Kolombusstr. 33, im Alten- und Servicezentrum, dienstags 18 bis 19 Uhr.

**Pasing**, Bodenseestr. 4 b, im Alten- und Servicezentrum, mittwochs 18 bis 19 Uhr.

**Haidhausen**, Weißenburger Str. 25, donnerstags 18 bis 19 Uhr.

## Mitglieder werben Mitglieder

**Ihre Empfehlung ist die beste Werbung.** Sprechen Sie doch einmal mit Ihren Freunden, Verwandten oder Kollegen. Überzeugen Sie sie von den Vorteilen einer Mitgliedschaft und dem günstigen Beitrag. Machen Sie auch Ihre Nachbarn auf das Beratungsangebot und die Leistungen von MHM aufmerksam. Wenn in Ihrem Haus noch andere Mieterinnen und Mieter vom gleichen Problem betroffen sind, sind die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchzusetzen größer, wenn sich viele Mieter zusammenschließen.

**Als Dankeschön erhalten Sie für jedes geworbene Neumitglied eine Beitragsgutschrift über € 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto im Folgejahr (Barauszahlung nicht möglich).**

## Mitglieder werben Mitglieder

Name, Vorname des Neumitglieds:

### Beitragsgutschrift über € 10,- für

Name, Vorname (Altmitglied):

Mitgliedsnummer:

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

**MIETER HELFEN MIETERN**

# E-Mails im Mietrecht

E-Mails werden im Mietrecht für die alltägliche Kommunikation verwendet

Oft ist es einfacher und schneller, dem Vermieter eine E-Mail zu versenden, als den Weg zu einer Postfiliale für einen Brief auf sich zu nehmen.

Zulässig ist die Verwendung von E-Mails für alle Schreiben, bei welchen keine Schriftform vorgeschrieben ist. Dies betrifft insbesondere die Kündigung des Mietvertrags oder einen Widerspruch gegen eine Kündigung, für die gesetzlich die Originalunterschrift erforderlich ist. Ohne Unterschrift sind Kündigungen per E-Mail unwirksam. Eine normale E-Mail, auch mit eingescannter Unterschrift erfüllt diese Voraussetzungen nicht, hierfür ist eine qualifizierte elektronische Signatur erforderlich. Grundsätzlich zulässig ist die Nutzung z. B. für Mängelanzeigen, Terminabsprachen und der allgemeinen Kommunikation.

Problematisch ist jedoch die Beweislast für den Zugang des Schreibens. E-Mails bieten keinen sicheren Zu-

gangs- oder Zustellungsnachweis. Grundsätzlich trägt der Absender die Beweislast, dass die E-Mail den Empfänger erreicht hat, was technisch nahezu unmöglich ist. Eine E-Mail kann im Spam-Ordner landen oder aus sonstigen technischen Gründen verloren gehen. Ein Sendebericht im E-Mail-Programm reicht als Beweis vor Gericht oft nicht aus.

Zugegangen gilt eine E-Mail im Geschäftsverkehr, sobald sie innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Machtbereich des Empfängers gelangt, also abrufbar auf dem Server des Empfängers eingegangen ist. Ein tatsächliches Lesen ist nicht erforderlich, wobei es in der Verantwortung des Empfängers liegt, auch Spam-Ordner zu kontrollieren. E-Mails gelten auch dann als zugegangen, wenn sie dort landen.



Ein Beweis für den Zugang der Mail beim Empfänger ist lediglich dann

geführt, wenn der Adressat auf den Inhalt der versandten E-Mail geantwortet hat.

Deshalb ist dringend anzuraten, wichtige Schreiben unbedingt noch sicher zuzustellen und die E-Mail allenfalls als vorab Mitteilung zu benutzen. Hierfür gibt es die Möglichkeit eines Einwurf-Einschreibens, bei welchem durch den Postboten der Einwurf in den Briefkasten dokumentiert wird oder der sogenannten Botenzustellung, bei welcher ein Zeuge das Schreiben persönlich in den Briefkasten wirft und den Einwurf sowie die Kenntnis vom Inhalt des Briefes dokumentiert. Nähere Einzelheiten hierzu in unserem Infoblatt „Zustellung wichtiger Schriftstücke“.

Die oben genannten Grundsätze gelten auch für die Übermittlung per Messenger. Insbesondere ist ein Messenger-Verlauf, z. B. blaue Haken oder grau hinterlegte Haken kein Zustellungsnachweis. mh

**Wollen Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen? Dann füllen Sie untenstehendes Formular aus und schicken es an die Geschäftsstelle. Sie sparen dadurch 5,00 EUR Beitrag (Verwaltungsgebühr).**

 Bitte ausschneiden und an Mieter helfen Mietern e.V., Weißenburger Str. 25, 81667 München, schicken! 

## SEPA Basis Lastschrift Mandat

Gläubiger-Identifikationsnummer: **DE38ZZZ00000016842**

Mandatsreferenz: \_\_\_\_\_ /001  
(=Mitglieds-Nr.)

Name (Kontoinhaber/Zahler): \_\_\_\_\_

Straße/Hs.-Nr./PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift: \_\_\_\_\_

Ich ermächtige/Wir ermächtigen **Mieter helfen Mietern e.V.**, Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein/weisen wir unser Kreditinstitut an, die von **Mieter helfen Mietern e.V.** auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

\_\_\_\_\_  
Name der Bank (BIC)

DE  
\_\_\_\_\_  
(IBAN)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum Unterschrift/en des/der Zahler/s

# Mitgliederversammlung 2025

**Am 17. November 2025 fand die 43. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt.**

## Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschaftsbericht über das Jahr 2024
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Teilneuwahlen zum Vorstand
- Wahl der Kassenprüfer/innen
- Verschiedenes

## Zusammenfassung:

### Mitgliederstatistik

Zum 1. Januar 2024 hatte der Verein 7.094 Mitglieder. Im Jahr 2024 gab es 596 Neubeauftritte und 410 Austritte. Insgesamt ist ein Mitgliederzuwachs von 106 Personen auf 7.280 zu verzeichnen.

### Beratungsstatistik

Im Jahr 2024 konnte der Verein die Beratungsstellen in Giesing, Haidhausen (donnerstags) und Pasing trotz der weiterhin angespannten Berater-situation offenhalten. In Pasing wurden im Jahr 2024 293, in Giesing 441, in Haidhausen 462 Beratungen durchgeführt. Alle übrigen Beratungen wurden von den Juristen der Geschäftsstelle durchgeführt. Dies erfolgte über Sonderberatungstermine (1.501), Online-Beratungen (144) und über das Rechtstelefon (2.102). Aufgrund der Altersstruktur unserer ehrenamtlich Beratenden wird es zunehmend schwierig, unser Beratungssystem in dieser Form aufrechtzuerhalten.

### Personalbericht

Mitarbeiter der Geschäftsstelle waren in 2024 wie in den vergangenen Jahren Justitiar Michael Hofsäß, Syndikusrechtsanwalt Martin Bohm und Syndikusrechtsanwalt Rolf Winter, der zum 31. Dezember 2024 in den Ruhestand ging. Im Verwaltungsbereich waren wie bisher Frau Marguerita Buda und Frau Ulrike Vatter, die zum 31. Juli 2024 in den Ruhestand ging sowie mehrere Telefonkräfte auf Minijobbasis tätig. In den Beratungsstellen gab es 13 ehrenamtlich tätige Anwält\*innen sowie fünf Beratungsassistent\*innen.

### Wohnungspolitik und Öffentlichkeitsarbeit

Den wichtigsten Teil des Außenauftritts unseres Vereins stellte auch im Jahr 2024 die Internetpräsenz des Vereins und unsere Vereinszeitschrift „MieterSpiegel“ dar. Auch 2024 war MHM als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten.

### Rechtsschutzversicherung

Der Verein hatte im Jahr 2024 47 gemeldete Schadensfälle. Von diesen gingen 75% an für uns tätige Rechtsanwält\*innen. Die übrigen Fälle wurden von externen Rechtsanwält\*innen betreut. Beim Streitgegenstand ist festzustellen, dass auch in diesem Jahr am häufigsten über Räumungsklagen und Kautionsrückforderungen (zusammen 65%) sowie über Mieterhöhungen und Betriebskosten gestritten wurde.

### Finanzbericht über das Haushaltsjahr 2024

Das Jahr 2024 schloss mit einem betrieblichen Verlust von 6.800 €. Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der inner-

halb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse.

### Kassenprüfung

Die Kassenprüfung für den Berichtszeitraum 2024 erfolgte am 28. Oktober 2025 durch Martin Schnitzer und Norbert Lemster. Das Kassenbuch sowie die Konten wurden stichprobenartig geprüft. Die Belege waren vollständig, die Buchungen nachvollziehbar, die Mittelverwendung entsprach den satzungsmäßigen Aufgaben des Vereins. Es gab keine Beanstandungen. Beide Kassenprüfer – Norbert Lemster und Martin Schnitzer – stellten sich erneut für das Amt zur Verfügung und wurden für ein weiteres Jahr als Kassenprüfer gewählt.

### Entlastung des Vorstands und Teilneuwahlen zum Vorstand

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2024 entlastet. Sitzungsgemäß waren für die nach dreijähriger Amtszeit ausscheidenden Vorstandsmitglieder Petra Gehrlein und Kai Uwe Gehrlein neue Vorstände für eine Amtszeit von drei Jahren bis zum Jahre 2028 zu wählen.

Beide stellten sich erneut für das Amt zur Verfügung und wurden von der Versammlung erneut zu Vorstandsmitgliedern gewählt.

## Mitgliederversammlung

Der Vorstand lädt hiermit satzungsgemäß die Mitglieder des Vereins MIETER HELFEN MIETERN Münchner Mieterverein e.V. zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung ein.

**Sie findet am 8. Juni 2026 um 18:00 Uhr statt.**

**Ort: Geschäftsstelle Weißenburger Str. 25, 81667 München**

Eine Teilnahme ist nur nach Voranmeldung bis **21. Mai 2026** unter Angabe von Mitgliedsnummer, Name, Adresse, E-Mail oder Telefonnummer möglich. Verspätete Anmeldungen können nicht berücksichtigt werden, eine Teilnahme ist dann nicht möglich.

Bitte bringen Sie unbedingt Ihren Mitgliedsausweis 2026 mit, da die Versammlung nur Vereinsmitgliedern offen steht. Stimmberechtigt ist, wer dem Verein am Versammlungstag mindestens sechs Monate angehört. Für ein Vorstandsamt kann nur gewählt werden, wer dem Verein mindestens ein Jahr angehört.

### Tagesordnung

- 1) Begrüßung
- 2) Rechenschaftsbericht über das Jahr **2025**
- 3) Aussprache
- 4) Entlastung des Vorstands
- 5) Teilneuwahlen zum Vorstand
- 6) Wahl der Kassenprüfer/innen
- 7) Verschiedenes

Für den Vorstand: Reinhard Ellinghaus, Andreas Bohl, Michael Hofsäß

✂ Bitte ausschneiden!

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

## Der Beitrag 2026 ist vollständig bezahlt!

Gültig bei ungekündigter Mitgliedschaft bis 31.03.2027

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

## MITGLIEDSAUSWEIS 2026

Mitgliedsnummer umseitig



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

## Beitragserhöhung zum 1. Januar 2027

Unser Verein hat in den letzten Jahren stetig an Mitgliederzahlen zugenommen, der Beratungsbedarf steigt immer weiter. Insbesondere in München sind die Probleme der Mieter mannigfaltig.

Gleichzeitig sind auch wir von den steigenden Kosten bei den Energiepreisen, Mieterhöhungen, gestiegenen Personal- und Lohnnebenkosten sowie Erhöhungen bei unseren Dienstleistern und den allg. Lebenshaltungskosten betroffen. Zudem ist die fortschreitende Digitalisierung kostenintensiv.

Um die Qualität unserer Beratung und Leistungen aufrechtzuerhalten, ist eine Erhöhung der Mitgliedsbeiträge erforderlich. Diese Maßnahme wird es uns ermöglichen, weiterhin die Beratungsstellen in unterschiedlichen Stadtteilen aufrecht zu erhalten sowie eine sofortige telefonische Beratung oder unverzügliche Hilfe über eine Online-Beratung anzubieten und weiterhin keine Gebühren für den Schriftverkehr oder Porto- und Kopierkosten zu erheben.

Um dies zu gewährleisten ist ein langfristig angelegter solider Haushalt er-

forderlich. Das sparsame und effektive Wirtschaften des Vereins sowie die Bildung von Rücklagen hat es uns ermöglicht, den Jahresbeitrag über viele Jahre stabil zu halten. Seit Bestehen des Vereins im Jahr 1982 gab es insgesamt fünf Beitragserhöhungen, letztmals zum 1. Januar 2023 um einen moderaten Betrag in Höhe von 6,- € pro Jahr bzw. 0,50 € pro Monat. Nunmehr sind die Reserven jedoch aufgebraucht und eine Beitragserhöhung zur weiteren Handlungsfähigkeit des Vereins unvermeidlich.

Der Vorstand des Vereins hat daher auf der Vorstandssitzung vom 16. Februar 2026 eine Anpassung des Mitgliedsbeitrags zum 1. Januar 2027 beschlossen. Der neue Beitrag beträgt 74,- €. (99,- € incl. Rechtsschutzversicherung.)

Dies ist eine Erhöhung von 12,- € im Jahr bzw. 1,- € im Monat. Der jährliche Rechtsschutzbeitrag bleibt unverändert und beträgt weiterhin 25,- €.

Der Beitrag für die Schnuppermitgliedschaft erhöht sich von 71,- € auf 83,- €.

Wir bitten alle Mitglieder den Dauerauftrag entsprechend ab 1. Januar

2027 zu ändern, bzw. uns ab 1. Januar 2027 die vorgenannten Beiträge auf die bekannten Konten zu überweisen. Wenn uns eine Bankeinzugsermächtigung vorliegt, werden wir mit Datum vom 1. Januar 2027 die neuen oben genannten Beiträge eingezogen.

Der Vorstand bittet alle Mitglieder um Verständnis für diese Anpassung, die jedoch für die Fortführung unserer Leistungen unumgänglich ist.

### 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.

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Martin Böhm, Marguerita Buda,  
 Michael Hofsäß, Klaus Woryna

**Fotos/Titelfoto:** Marguerita Buda,  
 Dariusz Piasecki

#### Druck und Versand

awi-printmedien GmbH  
 85570 Markt Schwaben

## Mitgliedsausweis 2026

Mit dieser Ausgabe der Mitgliederzeitung erhalten Sie den neuen Mitgliedsausweis 2026. Der Ausweis 2025 verliert damit seine Gültigkeit.

**Daher bitte nur noch den Ausweis 2026 zur Beratung mitbringen.** In den Abendberatungsstellen wird grundsätzlich nur der aktuelle

Jahresausweis als Berechtigung zur Beratung akzeptiert, da die Mitarbeiter vor Ort 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.

## 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

Mo. bis Do.: 8:30 bis 12:30 Uhr und

14:00 bis 17:00 Uhr

Fr.: 8:30 bis 12:30 Uhr

### Bankverbindung

Postbank München

IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04

BIC: PBNKDEFF

### 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 Annahmезeiten 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.

- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Giesing, Kolumbusstraße 33 im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**  
Pasing, Bodenseestr. 4 b im „Alten- und Service-Zentrum“  
S-Bahn: Pasing (Ausgang Bahnhofplatz)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Haidhausen, Weißenburger Str. 25  
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

### Geänderte Öffnungszeiten:

Am Freitag, den **15. Mai** und am Freitag, den **5. Juni 2026** ist die Geschäftsstelle geschlossen. Die telefonische Rechtsberatung entfällt an beiden Tagen ebenfalls.

Da es zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, rufen Sie am besten vor dem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle an oder schauen Sie auf unsere Internetseite!

## 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**

**Dienstag: 14 – 16 Uhr**

**Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 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.)