

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Versicherungen

Es muss ja nicht gleich das ganze Haus in Schutt und Asche liegen. Schon kleinere Unachtsamkeiten können aber schlimme Folgen haben und zu teuren Schäden führen. Auch Schadenersatzforderungen des Vermieters können ins Geld gehen. Welche Versicherung bei welchen Risiken schützt, erfahren Sie in unserem Artikel auf

Seite 3

Neuer Mietspiegel

Seit Mitte April gibt es den neuen Mietspiegel für München 2007. Wie zu erwarten war, sind die Mieten kräftig gestiegen. Die Berechnung der ortsüblichen Miete ist allerdings sehr aufwändig. Sie erhalten den neuen Mietspiegel kostenlos in unserer Geschäftsstelle oder in den Stadtteil-Beratungsstellen.

Seite 5

MHM-Intern

Als Mitglied kennen Sie die Vorteile einer Mitgliedschaft bei MHM. Ihre Empfehlung ist die beste Werbung für uns. Wir belohnen Sie deshalb mit einer Prämie direkt auf Ihr Beitragskonto, wenn Sie für uns ein neues Mitglied werben.

Den Bericht über die diesjährige Mitgliederversammlung finden Sie auf

Seite 7

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 28,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

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

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mit ausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1.1.1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt.

Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

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

Wohnflächenberechnung

Ergibt die Beratung, dass eine genaue Berechnung der Wohnfläche notwendig ist, können wir Ihnen die Hilfe eines Fachmannes vermitteln. Beim vereinbarten Termin werden die Räume Ihrer Wohnung exakt vermessen, gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese Berechnung wird Ihnen per Post zugestellt. Die Kosten sind – je nach Wohnungsgröße – zur Zeit zwischen EUR 60,- und 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

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

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

Unsere Merkblätter

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

Für 1 Merkblatt EUR 0,90
 Für 2 – 3 Merkblätter EUR 1,45
 Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

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

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel / Feuchtigkeitsschäden
- DVB-T – Kabel – Satellitenschüssel

Haftpflicht ist Pflicht, Hausrat ist ratsam

Weihnachten die halbe Wohnung abgefackelt? Beim Frühjahrsputz die ganze Wohnung unter Wasser gesetzt? Wenn ja, werden Sie sicher froh sein, dass Ihre Versicherung den Schaden bezahlt hat, der Ihnen und anderen dabei entstanden ist.

Oder gehören Sie zu dem Drittel der Bundesbürger, die keine Privathaftpflichtversicherung haben? Dann unser Beileid. Denn nach dem Gesetz haften Sie für einen Schaden in voller Höhe. Und Schäden an fremdem Eigentum, für die man verantwortlich und schadenersatzpflichtig ist, können richtig teuer werden.

Die private Haftpflichtversicherung ist die wichtigste Police und daher (nicht nur für Mieter) ein absolutes Muss! Damit Sie auch mal Fehler machen können und unvorhergesehene Ereignisse abgesichert sind.

Die Haftpflichtversicherung

Ein nicht abgedrehter Wasserhahn, ein geplatzter Waschmaschinenschlauch – für die Schäden am Gebäude und am Eigentum der mitbetroffenen Nachbarn haften Sie. Wer fahrlässig anderen aus Leichtsinne, Unachtsamkeit oder Vergesslichkeit einen Schaden zufügt, muss ihn ersetzen. Vor den finanziellen Folgen solcher „Fehler“ schützt eine private Haftpflichtversicherung. Sie deckt (anders als die meisten anderen Versicherungen wie z. B. die Hausratversicherung) auch Schäden als Folge von grober Fahrlässigkeit, also besonders unvorsichtigem Verhalten ab. Mietsachschäden an Wohnräumen im Inland sind eigentlich standardmäßig mitversichert. (Überprüfen Sie Ihre Police diesbezüglich bzw. auf Ausschlussklauseln z.B. für Garagen, Außenflächen etc.) Mit erfasst sind in der Regel auch feste Gegenstände oder Gebäudeteile wie Einbauschränke, Teppichböden, Duschkabinen u.ä.

Nicht versichert sind aber Glasschäden und vom Vermieter überlassene bewegliche Sachen (z. B. Möbel



stücke) sowie Schäden an Heizungsanlagen, Warmwasseraufbereitungsanlagen oder an Elektro- und Gasgeräten.

Prüfen Sie auch, ob sogenannte Allmählichkeitsschäden eingeschlossen sind, das sind Sachschäden, die durch allmähliche Einwirkung von Temperatur, Gasen, Dämpfen, Feuchtigkeit oder Niederschlägen (Rauch, Ruß, Staub und dergleichen) entstanden sind.

Ist der Höchstschutz für Mietsachschäden gerade bei einer alten Police zu gering, sollten Sie eine Aufstockung erwägen. Entschließt man sich für eine Selbstbeteiligung, ist die Prämie zwar um einiges günstiger – man muss aber dann kleinere Schäden fast immer selbst bezahlen.

Die beim Verlust eines privaten Wohnungsschlüssels unter Umständen teuren Kosten eines (Teil)Austausches der Schließanlage lassen sich nur mit teureren Haftpflichtversicherungen oder einem Aufpreis abfangen, wobei in der Regel immer eine Selbstbeteiligung von 200 - 300 Euro geleistet werden muss.

Schadenersatzforderungen der Vermietersseite haben vor allem bei Wohnungsrückgaben eine große Bedeutung. Ist man berechtigten Forderungen des Vermieters ausgesetzt, muss man (bzw. die Versicherung) aller

dings nicht den Neuanschaffungswert, sondern lediglich den um die Gebrauchsdauer anteilig verringerten Zeitwert der beschädigten Sachen ersetzen.

Apropos Auszug: Wer einem anderen beim Umzug hilft (Gefälligkeit) und dabei einen Schaden anrichtet, kann laut Rechtsprechung dafür – zumin-

Forts. Nä. Seite

Die Mietrechtsschutzversicherung

übernimmt die Kosten eines möglichen Rechtsstreits mit dem Vermieter. Viele Vermieter rechnen mit der Unwissenheit ihrer Mieter und deren Angst vor einem Prozess und dessen Kosten. Wer eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen hat, kann nach dem außergerichtlichen Scheitern sein Recht vor Gericht erkämpfen. Unsere Mitglieder sind über einen Gruppenversicherungsvertrag gegen die Kosten und Gebühren eines Prozesses abgesichert. In vielen Fällen genügt auch schon der Hinweis auf eine Mitgliedschaft im Mieterschutzverein und die existierende Prozesskostenversicherung, um Vermieter in die Schranken zu weisen.

dest bei leichter Fahrlässigkeit – nicht belangt werden. Dies machen sich die Versicherer zu Nutze und zahlen bei diesen Gefälligkeitschäden nicht. Ihre Haftpflichtversicherung zahlt auch nicht, wenn Ihre Gäste oder Untermieter einen Schaden verursachen. In diesem Fall muss der Schädiger selbst für die Kosten aufkommen. Gegenüber dem Vermieter haftet aber immer der Mieter, d.h. dieser muss notfalls für den Schaden aufkommen, wenn sein Gast oder Untermieter nicht versichert ist oder nicht zahlen kann.

Die Hausratversicherung

kümmert sich um die finanziellen Folgen bei Verlust oder Zerstörung Ihres Hausrats durch Feuer, Explosion, Implosion, Blitzschlag, Leitungs- und Abwasser sowie durch Sturmschäden (Windstärke 8 und mehr) und Hagel-schäden. Auch bei jenen Schäden bzw. Verlusten, die auf Raub oder Einbruchdiebstahl zurückzuführen sind, zahlt diese Versicherung. Sie bilden immerhin rund 50 Prozent (!) aller Hausratsschadensfälle.

Versichert sind alle Gegenstände in der Wohnung (Neuanschaffung oder eine Reparatur), die von den Mitgliedern des Haushalts ge- oder verbraucht werden. Faustformel: Pro Quadratmeter sollte man mindestens 600 Euro notwendige Deckungssumme ansetzen. Auch sog. Überspannungsschäden (an Stereoanlage, Fernseher, Waschmaschine usw.) durch Blitzschlag sollten mitversichert sein; in diesen Fällen ist allerdings meist eine Selbstbeteiligung zu entrichten. Für Wertsachen gilt in der Regel, dass sie nur bis zu einem bestimmten Betrag bzw. nur bis zu

einem bestimmten Prozentsatz der Versicherungssumme mitversichert sind.

Anders als die Haftpflichtversicherung zahlt die Hausratversicherung aber nur dann, wenn der Schaden nicht grob fahrlässig herbeigeführt wurde. Grob fahrlässig ist es schon, wenn Sie den Wasserzulaufhahn für Wasch- oder Spülmaschine nicht absperren, und sie die Wohnung für längere Zeit verlassen: Bei einem Wasserschaden zahlt zwar Ihre Haftpflichtversicherung den Schaden anderer (siehe oben), die Hausratversicherung aber nicht Schäden an Ihren Möbeln, Geräten etc. Allerdings erheben immer weniger Versicherungen den Einwand der groben Fahrlässigkeit bei kleineren Unachtsamkeiten, die bisher eigentlich als grobe Fahrlässigkeit angesehen wurden, z. B. wenn der nicht abgesperrte Wasserzulaufschlauch der Spülmaschine oder der angeschlossene Ablauf platzen. Sie gewähren also in diesen Fällen trotzdem Versicherungsschutz, vorausgesetzt, das Gerät wurde fachmännisch und bestimmungsmäßig installiert.

Ein wichtiger Aspekt für Mieter: Da der Mieter bei Schäden, die der Vermieter zu verantworten hat, dem Vermieter ein Verschulden nachweisen muss, sind die Voraussetzungen für Schadenersatzzahlungen sehr eng. War zum Beispiel ein Schaden an einem Wasserrohr nicht absehbar oder erkennbar, muss bei einem Rohrbruch der Vermieter für die Schäden am Eigentum des Mieters nicht haften. Hierfür müsste dann die Hausratversicherung des Mieters aufkommen. ww

Tipps für Klimaretter

Wussten Sie, dass Sie durch das Verlegen des Kühlschranks an einen kühleren Ort im Jahr 150 kg weniger CO₂ produzieren werden? Wer im Internet, zum Beispiel unter www.atmosfair.de, recherchiert, findet erstaunliche Zahlen. Und sieht, dass er durch sofortiges Handeln und Umstellen viele Kilogramm Kohlendioxid einsparen kann:

Warmwasserhahn beim Zähneputzen zudrehen	3 kg
Zähne nicht elektrisch putzen	7 kg
Nur wirklich wichtige Dokumente drucken	7 kg
Eine Energiesparlampe benutzen	22 kg
Nur volle Waschmaschine anstellen	45 kg
Wassersparenden Brausekopf einbauen	230 kg
Wäsche an der Luft trocknen lassen	200 kg
Überall Energiesparlampen eindrehen	330 kg
Temperatur im Haus um 1 Grad drosseln	300 kg
Auf einen Ökostromtarif umsteigen	1930 kg
E-Herd gegen Gasherd austauschen	250 kg
Eine Fernreise Frankfurt - New York streichen	4000 kg
Türen und Fenster besser abdichten	400 kg

Tipps: Nachtrag

Steuersparen mit Betriebskosten

Im letzten Heft haben wir darüber berichtet, wie Mieter die Kosten für sogenannte **haushaltsnahe Leistungen** steuermindernd geltend machen können, die sie an den Vermieter im Wege der Betriebskosten bezahlen. Allerdings müssen diese Kosten für das Jahr 2006 auch in die Steuererklärung für das Jahr 2006. Was zu Terminproblemen bei der Abgabe der Steuererklärung führen kann, weil viele Mieter ihre Abrechnungen oder

die entsprechenden Bescheinigungen des Vermieters erst in den nächsten Wochen und Monaten bekommen.

Nach Auskunft der Finanzämter können diese Unterlagen sogar dann noch eingereicht werden, wenn bereits ein Steuerbescheid für 2006 vorliegt und man nicht innerhalb von vier Wochen Einspruch eingelegt hat. In einem formlosen Schreiben weist man auf das Vorliegen der neuen Tatsachen hin und bittet um steuerli-

che Berücksichtigung bzw. Neufestsetzung der Steuerschuld.

Weiterer Tipp:

Wer **Haushaltsgeräte** in seiner eigenen Wohnung von einem Handwerker **reparieren** lässt, kann die Kosten hierfür ebenfalls als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen. Auch hier sind allerdings nur die Arbeits- und Fahrtkosten absetzbar. ww

Urteil



■ Kautionsrückzahlungsanspruch und Betriebskostenabrechnung bei Eigentümerwechsel nach Mietvertragsbeendigung

1. Ein Grundstückserwerb nach Beendigung eines Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters führt nicht zum Eintritt des neuen Eigentümers in Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis und aus einer Sicherungsabrede zur Mietkaution.
2. Die Abrechnung der Nebenkosten aus der im Zeitpunkt des Auszugs des Mieters laufenden Abrechnungsperiode obliegt dem bisherigen Vermieter.

BGH, Urteil vom 04.04.2007 – VIII ZR 219/06

Grundsätzlich tritt der neue Eigentümer in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein (vgl. § 566 BGB). Dies gilt auch für die Rückzahlung einer an den alten Vermieter geleisteten Mietkaution (vgl. § 566 a BGB).

Wenn der neue Vermieter das Eigentum nach dem 01.09.2001 erworben hat, ist dies sogar unabhängig davon, ob dieser die Mietkaution tatsächlich erhalten hat. Hinsichtlich der Kautionsrückzahlung ist der Mieter damit besonders geschützt, da seine diesbezüglichen Ansprüche grundsätzlich sowohl dem alten als auch dem neuen Vermieter gegenüber geltend gemacht werden können.

In dem vom BGH entschiedenen Fall soll dieser besondere Schutz des Mieters jedoch nicht für den Fall gelten, dass das Mietverhältnis vor Eigentumsübergang (also Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch) beendet wurde und der Mieter vor diesem Zeitpunkt ausgezogen ist.

Nach Ansicht des BGH ist Voraussetzung für den besonderen Schutz des Mieters, dass die Wohnung aufgrund eines wirksamen Mietvertrages überlassen wurde, zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels ein wirksames Mietverhältnis besteht und der Mieter die Wohnung noch nicht geräumt hat. Ist der Mieter vor dem Eigentumswechsel aus der Wohnung ausgezogen, wird seine Rechtsstellung durch die zwischenzeitliche Veräußerung

nicht berührt, Ansprüche aus der Abwicklung des Mietverhältnisses, insbesondere die Kautionsrückzahlung, können insofern nur gegen den bisherigen Vermieter geltend gemacht werden.

Für noch ausstehende Betriebskostenabrechnungen ist prinzipiell ebenfalls entscheidend, wann der Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Für Abrechnungsperioden, die beim Eigentümerwechsel bereits abgeschlossen waren, ist der alte Vermieter zuständig (dies gilt sowohl für die Erstellung einer Abrechnung als auch für die Auskehrung eines Guthabens oder der Geltendmachung eines Nachzahlungsbetrages). Wechselt der Eigentümer während der Abrechnungsperiode, hat grundsätzlich der neue Eigentümer über die gesamte laufende Abrechnungsperiode abzurechnen, auch wenn ein Teil der Zahlungen durch den Mieter noch an den alten Eigentümer geleistet wurden.

Auch hiervon macht der BGH jedoch eine Ausnahme für den Fall, dass der Mieter während der Abrechnungsperiode und vor dem Eigentumsübergang ausgezogen ist. Hier sei ausschließlich über einen Zeitraum abzurechnen, in dem der ehemalige Vermieter noch Eigentümer war und die Vorauszahlungen erhalten hat. Auch hier richten sich die Ansprüche daher nur gegen den bisherigen Vermieter.

mb/mh

Neuer Mietspiegel für München 2007

Der neue Mietspiegel wurde am 19. April 2007 veröffentlicht. Wie zu erwarten war, sind die Mieten erneut kräftig gestiegen. Das Zahlenwerk zementiert Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands.

Der Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grund-

sätzen erstellt und von der Gemeinde, also dem Stadtrat, anerkannt wurde. Er ist eine Neuerhebung, da sein Vorgänger, der Mietspiegel 2005 „nur“ eine rechnerische Fortschreibung des Mietspiegels 2003 war. Mietspiegel sind - wie es das Gesetz vorsieht - nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Allerdings durften nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung im Januar 2006 bei

Wieder- oder Neuvermietung oder durch Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis neu vereinbart wurden. Wohnungen, bei denen sich in den letzten Jahren die Grundmiete nicht änderte, die also preisdämpfend wirken würden, finden leider keinen Eingang in den Mietspiegel. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten vier Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist. Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er also nicht.

Forts. n.ä. Seite

Die Folgen der Qualifizierung

Wie seine Vorgänger aus den Jahren 2003 und 2005 wurde nun auch der Mietspiegel für München 2007 vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

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

Für welche Wohnungen gilt der Mietspiegel?

Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München.

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

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel

für möblierten Wohnraum, Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad durch andere Mietparteien, u.ä. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen als Orientierungsgrundlage dienen.

Aufwändige Berechnung

Der Benutzer wird in mehreren Schritten zu dem Quadratmeterpreis seiner Wohnung geführt. Er berechnet sich aus dem Grundpreis, den Betriebskosten, aus unterschiedlichen Zu- und Abschlägen für die Wohnung und aus den anzuwendenden Spannen.

Kommt eine Mieterhöhungswelle der Vermieter?

Die Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weckt immer die Begehrlichkeiten auf Vermieterseite.

Wenn die Vermieter lesen, dass die Mietspiegelmieten in den letzten vier Jahren im Schnitt um über 10 Prozent gestiegen sind, werden sie überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen

wollen. Wie natürlich zu erwarten war, sind dem Haus- und Grundbesitzerverein München die zweistelligen Steigerungen immer noch nicht hoch genug: Angeblich seien, so dessen Vereinsvorsitzender Stürzer, die Mieten seit dem Januar 2006 um weitere fünf Prozent gestiegen.

Achtung: Abgesehen von Erhöhungen wegen Modernisierung und bei Betriebskosten dürfen Mieten zwar innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent gesteigert werden. Allerdings höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, welche sich aus der Mietspiegelberechnung ergibt. Bei einer Mieterhöhung sollten Sie immer die Mieterberatung aufsuchen, in der das Mieterhöhungsverlangen insgesamt überprüft wird.

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

Der Mietspiegel mit seinen Tabellen und Berechnungen wird auch im Internet verfügbar sein:

www.mietspiegel-muenchen.de ww

Wer berät bei MHM?

In der offenen Beratung unserer neuen Beratungsstelle Starnberg kümmern sich erfahrene Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte um unsere Mitglieder. Bereits in früheren Heften haben wir Ihnen Rechtsanwältin Daniela Hartl und Rechtsanwalt Stefan Sühn vorgestellt. Wir wollen Ihnen hier die drei anderen Berater vorstellen.



Rechtsanwalt Dominik Mair war bereits vor einigen Jahren als Berater für MHM tätig. Seit April berät er in der Beratungsstelle Starnberg. Er hat

seine Kanzlei in Starnberg in der Wittelsbacher Str. 12. Seit 1995 ist er als Rechtsanwalt beim Amtsgericht München und den Landgerichten München I und II zugelassen. Im Jahre 2000 erhielt er die Zulassung als Rechtsanwalt beim Oberlandesgericht München und dem Bayerischen Obersten Landgericht.

Schwerpunkte sind Medizin- und Steuerrecht, nationales und internationales Vertragsrecht sowie Mietrecht. Er ist Fachanwalt für Medizin- und Steuerrecht.



Rechtsanwalt Thomas Janssen arbeitet seit 1992 als Rechtsanwalt in Starnberg. Seine Tätigkeitsschwer-

punkte sind privates Bau- und Architektenrecht, Verkehrsrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie allgemeines Zivilrecht.

Auch er hat seine Kanzlei in Starnberg, dort in der Ludwigstr. 3.



Rechtsanwalt Gaius von der Locht studierte Rechtswissenschaft und Politische Wissenschaft. 1993 wurde er zur Anwaltschaft zugelassen. Er ist Fachanwalt für Arbeitsrecht und für Steuerrecht. Er hat seine Kanzlei in der Klenzestraße 22 im Münchner Glockenbachviertel. Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt neben dem Mietrecht ist das Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht. ww

25 Jahre MHM – Aktion „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 Gutschrift über 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto. Und am Jahresende werden wir unter den Werbern weitere wertvolle Preise verlosen.

Bitte fordern Sie oder das Neumitglied einfach telefonisch unsere kompletten Informations- und Beitrittsunterlagen an.

In den Beitragsgutschrift-Abschnitt ist lediglich der Name und die Mitgliedsnummer des Werbers („Alt“-mitglied) einzusetzen. Den Abschnitt schicken Sie bitte zusammen mit der ausgefüllten Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München.

Nach Eingang der Beitrittserklärung werden dem Beitragskonto des Werbers 10,- gutgeschrieben. Wir bitten um Verständnis, dass wir für einen Werber maximal drei Gutschriften pro Jahr akzeptieren.

Bericht über die Mitgliederversammlung

Der Vorstand des Vereins lud satzungsgemäß die Mitglieder zur ordentlichen Mitgliederversammlung am Dienstag, 8. Mai 2007, 18.00 Uhr ein. Hauptthemen des Abends waren der Bericht über die Entwicklung des Vereins im Jahre 2006 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Im Jahre 2006 ging die Mitgliederzahl leider weiter zurück. Wie im Vorjahr lag die Zahl der Neubetriebe unter der Zahl der Austritte und Löschungen.

Die Anzahl der Beratungen (6.300 insgesamt) blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Davon fanden 38 Prozent in den Stadtteilberatungsstellen statt, fast 40 Prozent am Rechts-Telefon und circa ein Viertel in Form der sogenannten Sonderberatungen (bei Betriebskostenabrechnungen, Prozesskostenfragen sowie in Fällen, wo Schriftverkehr übernommen werden musste).

Erfreulich ist, dass die wirtschaftliche Basis des Vereins weiterhin als stabil angesehen werden kann – trotz gesunkener Einnahmen. Was auch bedeutet, dass die seit dem Jahre 2000 geltenden Beiträge vorerst nicht verändert werden müssen.

Schwerpunkte der Öffentlichkeitsarbeit waren die Mitarbeit unseres Mitarbeiters Martin Böhm im städtischen Mieterbeirat, der Neuaufbau unseres Internetauftritts, die Teilnahme an lokalen Informations- und Kulturveranstaltungen, Hausversammlungen sowie Werbe- und Anzeigenaktionen.

Die Kassenprüfung ergab keine Beanstandungen und bestätigte die satzungsgemäße Verwendung der Gelder.

Die Entlastung des Vorstands erfolgte einstimmig.

Zwei der sechs **Vorstandsämter** waren turnusmäßig neu zu besetzen. Martin Schnitzer wurde wiedergewählt, Kai-Uwe Gehrlein für drei Amtsjahre neu gewählt. Für den zurückgetretenen Vorstand Norbert Lemster wurde Herr Michael Bauer für die Restamtszeit von zwei Jahren gewählt.

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

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Martin Böhm, Michael Hofsäß,
Wolfgang Weber

Fotos

Wolfgang Weber

Druck

Offsetdruckerei Weigert
80469 München

Versand

Mailcom, 82216 Gernlinden

Erscheinungsweise

4mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

8.700

Red. Schluß nä. Ausgabe

29.08.2007

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.
Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75 zuzüglich Versandkosten; im Abonnement jährlich EUR 5,-.

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

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt 03928

Bürozeiten

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

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

Bitte beachten Sie: Die **Rechtsberatung** findet **nur** in den unten genannten **Beratungsstellen** oder am **Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt !

Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung !) zur Verfügung.

Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt - ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annahmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im "Werkhaus", Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der "Seidl-Villa" ! *Im August geschlossen !*
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**
Sendling, Daiserstr. 15 Rgb.
U-Bahn: Implerstraße
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**
Stadtmitte, Blumenstr. 7
in der "Glockenbachwerkstatt"
S-, U-Bahn: Marienplatz
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr** **NEU!!**
Starnberg, Hauptstr. 10 a (Seniorentreff)
S-Bahn: Starnberg (vom Bahnhof Ri. Schloss)
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** ("Erste Hilfe") bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

Montag: 10 - 12 Uhr u. 14 - 16 Uhr

Dienstag: 14 - 16 Uhr

Mittwoch: 10 - 12 Uhr u. 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 Nebenkostenhöhung 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.)