

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Mietspiegel

Am 26. 3. 2011 wurde der Mietspiegel für München 2011 veröffentlicht; der Stadtrat hat ihn am 6. 4. 2011 als qualifiziert anerkannt. Einen Überblick über die Bedeutung des Mietspiegels und zur Mieterhöhung im Allgemeinen lesen Sie ab ...

Die Sehnsucht der Städter...

Balkonbegrünung oder gemeinschaftliches Pflegen von Grünstreifen im Viertel? Cocktailtomaten auf der Terrasse oder Gemeinschaftsgemüsegarten? Immer mehr Menschen in der Stadt wollen sowohl das eine wie das andere – urbanes Gärtnern ist der neue Schlüsselbegriff. Raus aufs Land ziehen war gestern, Städter wollen Land- und Naturerfahrung ins urbane Leben integrieren ...

MhM-Intern

Am 24. Mai 2011 fand die ordentliche **Mitgliederversammlung** von MIETER HELFEN MIETERN statt. Einen Bericht finden Sie im hinteren Teil des Heftes. Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise zu Schließzeiten, zum Internetauftritt und zu weiteren Vereinsinterna auf ...

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender:

Rechtsschutzversicherung

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

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

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte 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 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 0,90
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

Der neue Mietspiegel für München

Am 26.3.2011 wurde der Mietspiegel für München 2011 veröffentlicht und vom Stadtrat am 6.4.2011 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2009 sind die Grundpreise leicht (um 1,1%) gesunken. Dennoch zementiert das Zahlenwerk Münchens zweifelhafte Spitzenposition als teuerster Wohnungsmarkt Deutschlands und führt nach unserer Einschätzung lediglich zu einer kurzfristigen Stabilisierung auf zu hohem Mietniveau.

Der Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2011 ist eine Neuausstellung mit dem Stichmonat zur Datenerhebung Januar 2010.

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, alle vier Jahre neu zu erstellen. Der letzte neu erstellte Mietspiegel war der Mietspiegel für München 2007. Hieraus ergibt sich auch, dass ein Vergleich des Mietspiegels 2011 mit diesem Mietspiegel (und nicht mit dem Mietspiegel 2009, der nur eine Fortschreibung auf der Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und damit einer anderen Methode war) zu führen ist. Im Ergebnis kommt es dann zu einer Steigerung der Grundmieten um 5,2%! Allerdings durften nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung 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 Mietspie-

gel. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten vier Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist. Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er nicht. Die Qualifizierung hat zur Folge, dass grundsätzlich jeder Mieterhöhung, für welche der Mietspiegel anwendbar ist, eine Berechnung nach dem Mietspiegel beigelegt werden muss – auch wenn sich der Vermieter eines anderen Begründungsmittels (Vergleichswoh-

mieter werden überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen wollen. Bei der Neuausstellung eines Mietspiegels kommt hinzu, dass Zu- und Abschlagsmerkmale neu eingeführt (z.B. Zuschlag für oberstes Stockwerk, Fußbodenheizung oder modernisiertes Bad) oder gravierenden Änderungen (z.B. Zuschlag für gute Lage jetzt 0,80 €) unterworfen sind. Interessensvertreter der Vermieter tragen vor, die Steigerung der Mieten in München sei in den letzten vier Jahren höher als die ausgewiesenen 5,2% gewesen und stellen die Wirksamkeit des

Mietspiegels in Frage.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Sachverständigen-gutachten in vielen Fällen zu einer geringeren Miete als durch den Mietspiegel ausgewiesen führen.

Ganz allgemein gilt für frei finanzierte, das heißt bei nicht mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen, dass die Miete mit der Begründung erhöht wird, dass sie 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 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



nungen oder Gutachten) für sein Mieterhöhungsverlangen bedient.

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.

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



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 darf in den letzten drei Jahren nicht um mehr als 20% gestiegen sein (sogenannte **Kappungsgrenze**). Entscheidend ist dabei die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht um mehr als 20% höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, die sonstigen Voraussetzungen sind erfüllt) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen schriftlich erfolgen muss. Hierzu reicht auch eine Kopie, ein E-Mail oder ein Fax.

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

Den Mietspiegel mit seinen Tabellen und Berechnungen finden Sie auch im Internet unter:

www.mietspiegel-muenchen.de

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! Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, ein **Sonderkündigungsrecht** geltend zu machen. Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhöhung nicht ein. *mh*



Bei einer Mieterhöhung sollten Sie immer die Mieterberatung aufsuchen, in der das Mieterhöhungsverlangen insgesamt rechtlich überprüft wird.



Die Sehnsucht der Städter ...

... bringt Grün in die Städte. Aber nur auf dem Balkon seine Gärtnerlust auszuleben ist vielen nicht mehr genug. Der Trend geht zum urbanen Gärtnern, der Stadtbewohner will mehr als allein zu Hause Vergissmeinnicht wässern und Rosen züchten.

Um der Natur mehr Raum in der Stadt zu verschaffen, begannen vor einigen Jahren sogenannte Guerilla-Gärtner mit illegalen Pflanzaktionen auf Brachflächen wie Verkehrsinseln, öden Straßenrändern oder um die freien Grasflächen der Straßenbäume (sog. Baumscheiben). Um die kümmerte sich sonst niemand, jetzt wurden sie mit vielerlei Blumen oder gar Gemüse bepflanzt. Schmetterlingsgruß- und Hummelglückswiesen erblühten und essbare Blütenmeere sprießten, wo sonst nur schnöder Rasen war.



Auch in München gab und gibt es solche Aktionen und mittlerweile hat sich die „Undercover-Bewegung“ teilweise in die Legalität begeben. Sie bepflanzt

und pflegt offiziell Straßenstücke mit den Anwohnern. Gemeinsam mit dem Umweltschutzverein GreenCity wurde dem Gartenbauamt der Vorschlag sogenannter Grünpatenschaften gemacht. Seit dem Frühjahr kann man sich also bei diesen Pilotprojekten in München einen Grünstreifen aussuchen, diesen bepflanzen und dann (mindestens) ein Jahr lang hegen und pflegen. Angefangen hat es in Schwabing in der Franz-Joseph-Straße, Anwohner der Blumenburgstraße in Neuhausen folgten. Immer mehr Menschen begeistern sich für diese Art von Stadtverschönerung verbunden mit körperlicher Gartenarbeit.



Motivation ist, neben der Lust in der Erde zu wühlen, auch das gemeinschaftliche Arbeiten mit den Nachbarn. Gemeinsames Harken verbindet. Aber das Miteinander muss auch gepflegt werden, denn Grünpatenschaft bedeutet viel Arbeit, mehr, als man glaubt. Doch es scheint zu funktionieren, das Pflegen der Nachbar-

schaft und damit das Pflegen der Beete und umgekehrt.

Doch damit nicht genug: Viele Städter wollen nicht nur pflanzen, sondern auch ernten. Kleingärten werden immer beliebter. War der Schrebergarten lange Zeit ein Rückzugsraum (spießiger) Rentner, haben nun immer mehr junge Familien mit Kindern Interesse an einem grünen Grundstück in der Stadt. Aber die Wartelisten sind lang. Auch sind Kleingartenvereine mit ihren manchmal noch strengen Regeln nicht jedermanns Sache.

So gibt es – wie in anderen Städten – mittlerweile auch in München (bzw. um München) sogenannte Selbst-Ernte-Felder. Das Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung organisiert zusammen mit Landwirten mehrere „Münchner Krautgärten“, um



dem Wunsch der Münchner nach eigenen Gemüsebeeten nachzukommen. Bereits bepflanzen Beete werden gegen ein Nutzungsentgelt von den

Grüngürtel-Bauern zur Verfügung gestellt, zum Beackern und zum Ernten. Diese Art von Selbstversorgung liegt immer mehr Menschen am Herzen. Gleichzeitig wird durch dieses Projekt auch der Grüngürtel um München geschützt und erhalten.

Urbanes Gärtnern ist ebenfalls Thema und von Anfang an Teil der Planung beim Großprojekt zum neu entstehenden Stadtteil Freiham. Stadtplaner und Landschaftsarchitekten der Initiative Agropolis haben für dieses Modellprojekt „Agrikulturpark Freiham“ viele Ideen: z. B. entlang einer eigenen Straßenbahnhaltestelle Gemüseverkaufshaltestellen einzurichten. Bepflanzte Dachgärten, Gewächshäuser oder der

Acker im Hinterhof – vieles wird ange-dacht, vieles scheint möglich. Auf diese Weise soll u. a. der Eigenanbau gefördert und der nachhaltige Umgang mit der Ressource Boden nahegebracht werden.

Stadtgärten als Gemeinschaftsgärten gibt es allerdings schon seit früheren Zeiten. Ein Beispiel in München ist hierfür der seit 1991 angelegte interkulturelle Gemeinschaftsgarten in Neu-perlach. Bis heute funktioniert das Miteinander der ca. 50 Pächter bei der Beetpflege auf das Beste. Genauso wie in fast allen weiteren bereits existierenden Münchner Gärten wollen die Menschen selber anbauen und ernten, aber dies in Gemeinschaft, im Aus-

tausch mit dem Nachbar. Dies ist ein sehr wichtiger Aspekt bei allen neuen Projekten zum urbanen Gärtnern; so intensivieren seit einiger Zeit die Städte die Förderung der Gemeinschaftsgärten. Für München gilt demnach: jedem Bezirk sollen zwei Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Wer solange nicht warten, sondern gleich zum Spaten greifen will, um endlich wenigstens den tristen Hinterhof seines Wohnhauses mit Blumen zu verschönern oder gar als Gemüseanbaufläche zu nutzen – bitte erst zur Mieterberatung gehen und abklären, wann und wie man als Mieter zum Gärtner werden darf. Und dann kann es vielleicht richtig losgehen... uv

Lesetipp:

Müller, Christa (Hrsg.): Urban Gardening; oekom Verlag, München 2011

Weitere Infos:

www.stiftung-interkultur.de/interkulturelle-gaerten-in-bayern – www.agropolis-muenchen.de – www.muenchen.de/Rathaus/.../Muenchner_Krautgarten.html



Kinderlärm – keine schädliche Umwelteinwirkung!

Im Juni dieses Jahres hat es der Gesetzgeber (mit großer Mehrheit) beschlossen: Kinderlärm ist keine schädliche Umwelteinwirkung.

Was für die meisten ganz selbstverständlich klingt, bereitete Richter in der Vergangenheit häufig Kopfzerbrechen. Es galt zwischen dem ureigenen Verhalten der Kinder und nachbarschaftsrechtlichen Interessen abzuwägen. Anlass für Streitigkeiten setzten zumeist spezielle Einrichtungen für Kinder, wie beispielsweise Kindertagesstätten (Kita). Bisher unterlagen auch Kitas neben einer Vielzahl anderer Gesetze und Verordnungen der Prüfung durch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach handelte es sich bei Kitas um genehmigungsfreie Anlagen, von welchen jedoch schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Die schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgten dabei durch den Lärm, welchen spielende Kinder verursachen. Nach der Gesetzesänderung heißt es nun: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesein-

richtungen, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätze durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.“ Damit ist nun das gesetzlich verankert, was Eltern schon immer wussten: Kinder sind laut und das ist auch gut so. Es liegt gerade im Wesen der Kinder, dass diese unbeschwert toben und spielen und dabei Lärm verursachen. Im Bundestag sagte Bundesumweltminister Norbert Röttgen (CDU) dazu: „Es gibt keine geräuschfreien Kinder. Wir wollen auch keine geräuschfreien Kinder.“ Auch Ute Vogt von der SPD betonte das „Recht der Jugend auf Lärm“ und machte damit deutlich, dass sich die geänderte Sichtweise nicht nur auf Kinder, sondern auch auf Jugendliche beziehen muss.

Nachbarn können sich damit nicht mehr wie bisher vor dem Bau einer Kita im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf das BImSchG berufen. Auch die Baunutzungsverordnung soll dahingehend geändert werden, dass Kindertageseinrichtungen in Wohngebieten erlaubt sein sollen. Davon zu unterscheiden ist der Lärm, den Kinder in einer Wohnung verursachen. Grundsätzlich sind hier die allgemeinen Ruhezeiten von mittags 13 bis 15 Uhr und nachts von 22 bis

7 Uhr einzuhalten. Natürliches Verhalten der Kinder, wie das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern ist aber hinzunehmen. Das gilt auch für Unruhe aufgrund des normalen Spiel- und Bewegungstriebes der Kinder. Üblicher Kinderlärm kann danach kein Kündigungsgrund sein und rechtfertigt keine Mietminderung.

Die gleichen Grundsätze gelten im Allgemeinen auch außerhalb der Wohnung. Gemeinschaftseinrichtungen wie das Treppenhaus oder die Kellerräume sind aber nach ihrem eigentlichen Nutzungszweck zu nutzen. Für Gemeinschaftseinrichtungen wie Außenflächen kann zur vertragsgemäßen Benutzung auch das Aufstellen von Schaukeln und Sandkästen gehören. Kinderlärm ist insoweit von den anderen Mietern hinzunehmen. Das gilt auch für sich auf der Anlage befindliche Sport- und Spielplätze. Unterschreibt der Mieter jedoch mit seinem Mietvertrag, dass bestimmte Flächen und Räume nicht zu benutzen sind, so kann eine solche Vereinbarung grundsätzlich bindend sein.

Im Einzelfall sollten Sie sich immer in einer unserer Beratungsstellen hinsichtlich Ihrer Rechte und Pflichten beraten lassen. az

Besuchen Sie uns im Internet

Wir freuen uns über den regen Gebrauch der Angebote auf unseren Internetseiten und die Weiterempfehlung dieser Seiten an Freunde, Bekannte und Nachbarn. Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Überblick über die Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle wichtigen Adressen, Termine, Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Vereinszeitung MieterSpiegel ist ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Alle unsere Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie der MieterSpiegel schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden.

Bitte aber unbedingt beachten:

Willkommen sind uns per E-mail Adress- und Bankdatenänderungen sowie die Bestellung von Infomaterial. Auch allgemeine Anfragen zum Verein beantworten wir gerne auf diesem Weg.

Aber rechtliche Anfragen per E-mail werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns bitte auch keine Dokumente per Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt.

Bericht über die Mitgliederversammlung

Am 24. Mai 2011 fand die 29. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Bericht über das Geschäftsjahr 2010 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Im Geschäftsjahr 2010 konnten die Mitgliederzahlen nahezu stabil gehalten werden, bis zum 31. 12. 2010 verzeichnete der Verein einen sehr geringen Rückgang der Mitgliederzahl.

Schwerpunkte der Öffentlichkeitsarbeit waren die Beteiligung im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, die Durchführung von Hausversammlungen und die Teilnahme an einer Podiumsdiskussion in Giesing zur Information unserer Mitglieder und Werbung interessierter Mieter, sowie Werbe- und Anzeigenaktionen.

Die Anzahl der mietrechtlichen Beratungen im Jahr 2010 (6109 Beratungen insgesamt) blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Von den Beratungen fanden rund 41 Prozent in den Stadtteilberatungsstellen statt, 35 Prozent am Rechts-Telefon und 24 Prozent in den sog. Sonderberatungen (bei Betriebskostenabrechnungen, Prozesskostenfragen sowie in Fällen, in denen Schriftverkehr übernommen wurde) auf der Geschäftsstelle des Vereins.

Im Personalbereich gab es 2010 eine Veränderung: der in Vollzeit auf der Geschäftsstelle tätige Jurist Amadeo Unger hat Mieter helfen Mietern zum 31. 12. 2010 verlassen. Die Neubesetzung dieser Stelle erfolgte Anfang des Jahres 2011.

Zur Finanzlage wurde ausgeführt, dass die wirtschaftliche Basis des Vereins aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der vorhandenen, ausreichenden Rücklagen weiterhin stabil ist. Eine Erhöhung der bereits seit dem Jahr 2000 geltenden Beiträge ist daher derzeit noch nicht notwendig.

Die Kassenprüfung ergab keine Beanstandungen und bestätigte die satzungsgemäße Verwendung der Gelder. Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2010 mehrheitlich entlastet. Zwei der sechs Vorstandsämter waren turnusgemäß neu zu besetzen, die Vorstandsmitglieder Andreas Bohl und Reinhard Ellinghaus wurden für drei Amtsjahre wiedergewählt.

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.

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

Bitte unbedingt beachten:

Die Beratungsstelle **Schwabing** ist wegen Betriebsferien im **August geschlossen**. Bitte weichen Sie im Bedarfsfall auf die anderen Beratungsstellen aus.

Am **Montag, den 15. August 2011** (Maria Himmelfahrt), ist die Geschäftsstelle **geschlossen**. Die Abendberatungen in Haidhausen und Neuhausen entfallen an diesem Tag ebenfalls.

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser

Ausgabe/Redaktion

Michael Hofsäß, Ulrike Vatter,
Martin Böhm, Anja Zima

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe

7.800

Red.-Schluss nächste Ausgabe

15. 9. 2011

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

Geschäftsstelle

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

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

Bürozeiten

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

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

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“
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausg. Oberländerstr.)
- **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

Beratungsstelle
Schwabing im August
geschlossen!

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

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

Montag: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr
Mittwoch: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr

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

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 - 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der 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.)