

# Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Mietshäuser-Syndikat – schon mal gehört**

Um die große Wohnungsnot in München in den Griff zu bekommen bzw. um wenigstens ein wenig die Auswüchse des „freien“ Wohnungsmarktes in Grenzen zu halten, gibt es durchaus respektable Bemühungen der Verantwortlichen in Politik und Verwaltung.

Doch es gibt auch andere Wege, die beschränkt werden können: Genossenschaften tun dies bekanntermaßen.

Oder das Mietshäuser-Syndikat – dieses Modell wollen wir hier vorstellen.

---

Seiten 3

## **Rechnungsklarheit!**

Komplizierte und unverständliche Rechnungen – das hat jetzt ein Ende. Das 2011 novellierte Energiewirtschaftsgesetz stärkt die Rechte der Verbraucher und regelt ganz genau, welche Mindestangaben die Rechnung enthalten muss. Mehr dazu auf...

---

Seite 6

## **MhM-Intern**

Am 8. Mai 2012 fand die ordentliche Mitgliederversammlung von MIETERN HELFEN MIETERN statt. Für alle Mitglieder, die an der Versammlung nicht teilnehmen konnten, gibt es im hinteren Teil des Heftes eine kurze Zusammenfassung.

Weiterhin finden Sie dort wie immer wichtige Informationen zu eventuell geänderten Öffnungszeiten der Geschäftsstelle oder der Abendberatungsstellen. Bitte auch die Hinweise zum Internetauftritt und zum E-mail Kontakt mit der Geschäftsstelle beachten.

---

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](http://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

# Mietshäuser-Syndikat oder: Das Haus, das Niemandem gehört.

**Wohnen als Ware – in München und der umliegenden Region zeigt der „freie“ Mietwohnungsmarkt sein hässliches Gesicht. Selbst Durchschnittsverdiener tun sich schwer, hier eine Wohnung zu tragbaren finanziellen Bedingungen anzumieten. Das bundesweit tätige Mietshäuser-Syndikat verfolgt das Ziel, Häuser aus dem Verwertungskreislauf herauszulösen und eröffnet den Bewohnern die Möglichkeit, in den erworbenen Häusern zu sozialen Konditionen zu leben.**

„Leiden Sie auch unter untragbaren Wohnungsmieten in München?“ Auf der diesjährigen Maikundgebung auf dem Münchner Marienplatz kursierte ein Flugblatt mit dieser Frage als Aufmacher. Vielen Münchnerinnen und Münchnern dürfte diese Frage ein klares „Ja!“ entlockt haben. Das angesprochene Leiden drückt sich aus in unangemessen hohen Mieten, in rasch wiederkehrenden, häufig drastischen Mieterhöhungen, und es mündet in die besorgte Frage, wie lange man sich die Wohnung in München überhaupt noch leisten kann.

Wohl dem, der dem „sogenannten „freien Wohnungsmarkt“ den Rücken kehren kann und Zuflucht gefunden hat in einem kommunalen Wohnungsunternehmen, einer Genossenschaft oder eben in einem Haus unter dem Dach des Mietshäuser-Syndikats. „... lieber 1000 FreundInnen im Rücken als eine Bank im Nacken ...“, heißt eine programmatische Aussage des Mietshäuser-Syndikats. Ganz stimmt dies natürlich nicht. Auch das Geschäftsmodell des Mietshäuser-Syndikats kommt ohne eine Bank nicht aus. Kaum verwunderlich, dass die Gemeinschaftsbank Leihen und Schenken (GLS-Bank), bewährt als finanzielle Dienstleisterin von Genossenschaften, auch Geschäftspartner des Mietshäuser-Syndikats ist.

Die Geschichte des Syndikats hat ihre Wurzeln im studentischen Milieu der 70er Jahre in Marburg und im Freiburger Raum. Damals wie heute ging und geht es um den alten Traum, das „eigene“ Haus und die darin lebende Hausgemeinschaft den Verwertungs-zwängen des kapitalistischen Markts zu entziehen, um mit diesem Schritt

die Basis für gemeinschaftliche und individuell eigene Lebensentwürfe zu schaffen. Seit Gründung sind bundesweit mehr als 50 Projekte unter dem Dach des Syndikats vereint.

Kern der Unternehmung ist die Mietshäuser-Syndikat GmbH. In ihr sind Hausvereine der einzelnen Projekte, Projektinitiativen und Einzelpersonen zusammengeschlossen. Wer ein Projekt unter dem Dach des Mietshäuser-Syndikats realisieren möchte, spricht das Haus erwerben will, muss dieses Projekt auf einer Mitgliederversammlung des Syndikats vorstellen. „Voraussetzung für die Aufnahme eines Hausprojekts in den Syndikat-Verbund sind Selbstorganisation, Ausschluss der Vermarktung durch Vetorecht des Syndikats, Verpflichtung zum Solidartransfer und zur Weitergabe von Know-how“, heißt es in den „Spielregeln“, nachzulesen in der Publikation „Rücke vor zur Schlossallee“. Sobald der positive Beschluss der Mitgliederversammlung gefallen ist, gründen Hausverein und Mietshäuser-Syndikat gemeinsam eine Hausbesitz-GmbH. Dazu einen weiteren Blick in die „Spielregeln“: „Die einzelnen Hausbesitz-GmbHs der Projekte bilden quasi die Grundmodule, aus denen sich unser angestrebter Solidarverbund fast von selbst ergibt: Da das Syndikat in seiner Rolle als ‚Kontrollorganisation‘ Gesellschafter in jeder Hausbesitz-GmbH ist, ist es gleichzeitig das Bindeglied, das die Hausbesitz-GmbHs verknüpft, Und zwar fest und dauerhaft, denn eine GmbH ist von einem Gesellschafter einseitig nicht auflösbar.“

Das Geschäftsmodell des Mietshäuser-Syndikats fußt auf solidarischer Gegenseitigkeit. Die Mieter (w/m) eines zum Syndikat gehörenden Hauses entrichten zusätzlich zur Miete einen gestaffelten Mietaufschlag, der in einen Solidarfonds fließt. Aus dem Solidarfonds finanziert das Syndikat die Unterstützung weiterer Hausbesitz-GmbHs. Neben dem solidarischen Geldtransfer helfen erfahrene Berater aus dem Syndikat angehenden Hausprojekten bei der Klärung anfallender Fragen, vor allem auch bei Organisation der Finanzierung, um die Projekte fit zu machen für die Aufnahme in den Verbund. Auf der Anfang Mai in Hamburg stattgefundenen Mitgliederversamm-

lung haben sich fünf neue Projekte beworben.

Genossenschaften genießen bei den Syndikalisten grundsätzlich hohe Wertschätzung. Dennoch hat sich das Mietshäuser-Syndikat bewusst für die Vertragskonstruktion der GmbHs und damit gegen das Genossenschaftsmodell entschieden: „Einzelgenossenschaften sind nicht miteinander zu verknüpfen wie GmbHs im Syndikatsmodell. Eine Großgenossenschaft aber, der alle Häuser gehören, ließe den einzelnen Hausprojekten zu wenig eigenen Spielraum. Außerdem ist die eG mit komplizierter Gründung und dauernder Kontrolle durch den Genossenschaftsverband schwer zu handhaben“, so der Standpunkt des Mietshäuser-Syndikats. Wahr ist: Die großen „Altgenossenschaften“ sind in ihrer Struktur häufig sehr zentralistisch ausgerichtet, junge Münchner Genossenschaften bieten ihren Hausbewohner durchaus ein sehr hohes Maß an Mitbestimmung, müssen ihren Mitgliedern besonders mit den nach Quadratmetern Wohnfläche berechneten weiteren Pflichtanteilen bei Wohnungsvergabe finanziell Einiges abverlangen. Ein Pluspunkt des Modells des Mietshäuser-Syndikats ist die vergleichsweise moderate Belastung der einzelnen Mieterhaushalte.

Das Haus Ligsalzstr. 8 (Gründung im Jahr 2004, Kauf im Jahr 2007) ist das erste bayerische Projekt des Mietshäuser-Syndikats, gefolgt von einem weiteren Projekt in Altötting und Regensburg

Jeder kann das Mietshäuser-Syndikat unterstützen, konkret mit Zeichnung eines Anteils von mindestens 250 Euro beim Mietshäuser-Syndikat oder einem Direktkredit an eines der Projekte.

Auf dass das Netz des Syndikats weiter wachse! Andreas Bohl /Haidhauser Nachrichten Mai 2012

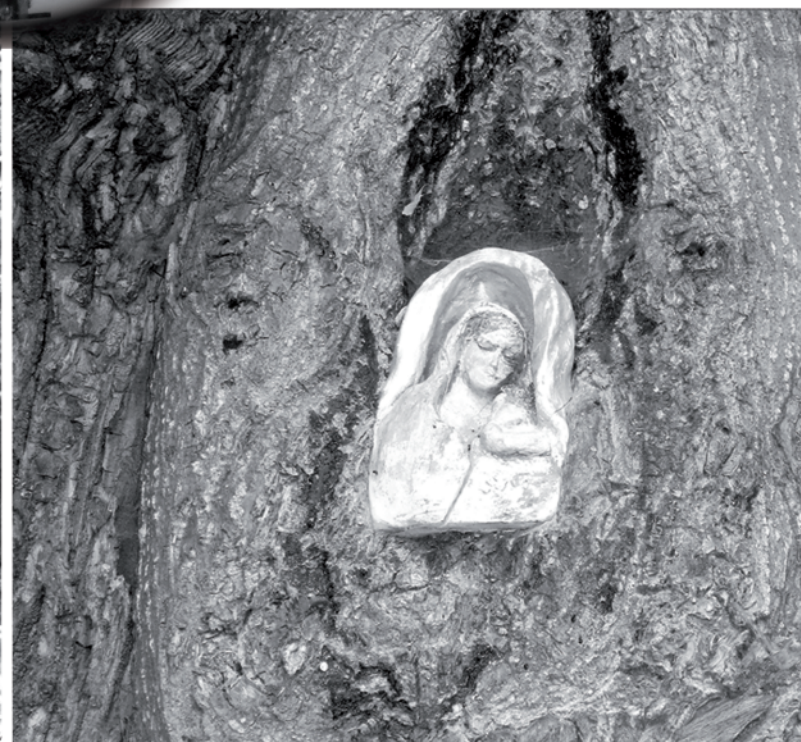
---

Für weitere Information:  
Mietshäuser Syndikat, Adlerstr. 12  
79098 Freiburg [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)  
Telefon: 0761 / 28 18 92 (AB)  
Email: [info@syndikat.org](mailto:info@syndikat.org)

---



**Der Sommer ist da, wir empfehlen:**  
**Augen auf beim Stadfspaziergang – es gibt viel zu entdecken!**





Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf dem selben Grundstück liegen.

**BGH-Urteil vom 12. 10. 2011 – VIII ZR 251/10**

Im Fall haben die Mieter eine Wohnung (schriftlicher

Mietvertrag vom 31. 3. 1958) in Hausnummer 2 und in der selben Straße in Hausnummer 7 eine Garage (mündlicher Mietvertrag) angemietet. Im Mietvertrag vom 31. 3. 1958 ist keine Rede von der Garage. Ursprünglich handelte es sich um den selben Vermieter, im Jahr 2009 wurde das Grundstück mit der Hausnummer 7 verkauft und die neuen Eigentümer erklärten die Kündigung des Mietverhältnisses über die Garage. Die Mieter kamen der Räumung nicht nach, da sie die Auffassung vertreten, dass das Mietverhältnis über die Garage nicht

unabhängig von dem Mietverhältnis über die Wohnung gekündigt werden kann.

Der Bundesgerichtshof sieht das allerdings anders. Demnach ist eine



Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage dann unzulässig,

wenn Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses sind. Wenn dies aber, wie hier, nicht der Fall ist, sondern vielmehr separat zwei Verträge geschlossen wurden, spricht die rechtliche Vermutung für die Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen und es liegt keine unzulässige Teilkündigung vor. Eine rechtliche Einheit hätte in diesem Fall nur angenommen werden können, wenn sich die beiden angemieteten Objekte auf demselben Grundstück befinden. Da die beiden Objekte jedoch auf verschiedenen Grundstücken liegen, kommt man auch insoweit nicht auf eine rechtliche Einheit. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs konnte somit das Mietverhältnis über die Garage separat gekündigt werden. //

**Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden.**

**Die auf der Anwendung des Abflussprinzips beruhende Fehlerhaftigkeit einer Heizkostenabrechnung kann nicht durch eine Kürzung der auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV ausgeglichen werden.**

**BGH-Urteil vom 1. 2. 2012 – VIII ZR 156/11**

Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin von den beklagten Mietern die Nachzahlung von Heizkosten für die Jahre 2007 und 2008 verlangt. Bei den dieser Forderung zugrundeliegenden Heizkostenabrechnungen wurden lediglich die im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen der Vermieterin an das Energieversorgungsunternehmen als entstandene Kosten berücksichtigt (sog. Abflussprinzip). Dies beanstanden die Beklagten. Folglich ging es um die Frage, ob die Abrechnungen den Anforderungen der Heizkostenverordnung entsprechen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 hinsichtlich der dort ausgewiesenen Heizkosten inhaltlich unrichtig sind, da die abgerechneten Heizkosten entgegen § 7 Abs. 2 HeizkostenV nicht nach dem sog. Leistungsprinzip abgerechnet wurden. Das Leistungsprinzip be-

sagt, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs (Anmerkung: und ggf. anfallender Heiznebenkosten) abgerechnet werden können. Die Heizkosten wurden von der Klägerin im vorliegenden Fall durch die von ihr geleisteten Zahlungen an den Gasversorger ermittelt. Bei diesem sog. Abflussprinzip stellt der Vermieter die Kosten, die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlt und „abgeflossen“ sind oder zurückerstattet wurden, in die Abrechnung ein. Dabei handelt es sich meist um Vorauszahlungen, die an das Energieversorgungsunternehmen zu leisten sind. Diese angesetzten Kosten spiegeln aber nicht den tatsächlichen Verbrauch des Mieters wider und widersprechen der gesetzlichen Regelung in § 7 Abs. 2 HeizkostenV, welche eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip verlangt. (Anmerkung: Im Gegensatz dazu wurde vom BGH in einer früheren Entscheidung entschied-

den, dass der Vermieter bei verbrauchsabhängigen „kalten“ Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abrechnen kann und nicht auf das Leistungsprinzip festgelegt ist, da in §§ 556 ff. BGB nichts dergleichen geregelt ist) Die inhaltliche Unrichtigkeit der Heizkostenabrechnung bei Anwendung des Abflussprinzips kann auch nicht durch eine Kürzung der geltend gemachten Heizkostenforderungen um 15% nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV ausgeglichen werden. Diese Vorschrift betrifft nur den Fall, dass über die Kosten des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

*Praxistipp:* Insbesondere Mietern, bei denen Gas- oder Fernwärmekosten abgerechnet werden, wird empfohlen sich die Abrechnung genau anzusehen und sich bei Zweifeln bzw. Fragen durch Mieter helfen Mietern beraten zu lassen. //

## Was muss auf der Strom- und Gasrechnung stehen?

Komplizierte und unverständliche Rechnungen – das hat jetzt ein Ende. Das 2011 novellierte Energiewirtschaftsgesetz stärkt die Rechte der Verbraucher und regelt ganz genau, welche Mindestangaben die Rechnung enthalten muss. Es gilt dabei auch, dass die Strom- und Gasrechnung einfach und verständlich sein muss.

In der Zukunft müssen nun die Vertragsdauer, die nächstmögliche Kündigungsmöglichkeit, die Kündigungsfrist, die geltenden Preise und die Zählernummer des Kunden auf der Rechnung stehen. Dies sind Pflichtangaben und erleichtern zudem den Wechsel des Anbieters. Außerdem ist nun auch neben dem aktuellen Verbrauch der Vorjahresverbrauch auf der Rechnung enthalten, sowie der Jahresverbrauch vergleichbarer Kunden.

Die Verbraucherzentrale rät: „Prüfen sollten Sie insbesondere die Angaben zu Messstelle, Zählerständen, Abrechnungszeitraum, Preis und Abschlagszahlungen.“

Die Rechnung muss spätestens sechs Wochen nach der Beendigung der Abrechnungsperiode oder des Lieferverhältnisses erstellt werden. Außerdem darf die Abrechnungsperiode nicht wesentlich über 12 Monaten sein. In jedem Fall sollten Sie nachfragen, wenn Sie keine Rechnung erhalten, denn trotz der fehlenden Rechnung verjährt die Forderung nicht.

Wenn Sie eine fehlerhafte Rechnung erhalten haben, sollten Sie dem Energieversorger per Einschreiben den Fehler mitteilen und ihn auffordern, eine ordnungsgemäße Rechnung zu erstellen. Ansonsten kann das Unternehmen nach einer Ankündigung die Versorgung unterbrechen. Das ist auch schon bei relativ geringen „Rückständen“ von mindestens 100 € möglich.

Innerhalb von vier Wochen muss der Energieversorger nun auf Ihre Beschwerde mit einer Begründung antworten. Dann kann die „Schlichtungsstelle Energie“ eingeschaltet werden, natürlich ohne Kosten für den Kunden. Die Kontaktdaten dieser Stelle müssen auf der Rechnung zu finden sein. Außerdem ist dort auch die Kontaktdaten der Bundesnetzagentur als Aufsichtsbehörde zu finden. Auch bei der Agentur gibt es einen Verbraucherservice, den man anrufen kann. Und natürlich helfen und beraten die Verbraucherzentralen. ss

## Die einheitliche Behördennummer 115 – jetzt auch für München

Im Dezember 2011 wurde auf dem Nationalen IT-Gipfel in München die Teilnahme der Stadt an der Einheitlichen Behördennummer beschlossen. Die Landeshauptstadt unterzeichnete die sog. 115-Charta (eine Initiative der Bundesregierung), welche den Zentralen Telefonservice (ZTS) der Stadt optimieren soll. Über die einheitliche Behördennummer 115 können Bürger und Bürgerinnen dann noch schneller und einfacher zur gewünschten Auskunft gelangen, egal ob es sich um Fragen zu Formularen, zu Gebühren, zum BAföG, zu Terminen beim Standesamt oder zum Rentenbescheid handelt: unter der Rufnummer 115 wird dann Auskunft erteilt – ganz unabhängig davon, welche der drei Verwaltungsebenen Bund, Land oder Kommune betroffen ist. Diese schnelle und kompetente Abrufbarkeit von Informationen funktioniert durch intelligente Vernetzung der dezentralen Serviceeinheiten von Kommune, Land und Bund über ein Wissensmanagement-System.

Langfristig ist die bundesweite Einführung dieser Behördennummer geplant. Inzwischen haben bereits 18 Millionen Einwohner in Deutschland Anschluss unter der 115. Die Aufschaltung in München soll im Juli passieren. Mehr Bürger Nähe zur Verwaltung, so kann sie aussehen. uv



## 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

## 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](http://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 und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind 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. Die für den Download der Merkblätter notwendigen Zugangsdaten (Benutzername und Passwort) finden Sie auf dem Ausweisanscheiben 2012. Falls Ihnen dieses Anschreiben nicht mehr vorliegt, genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle.

### 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 8. Mai 2012 fand die 30. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Bericht über das Geschäftsjahr 2011 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Im Geschäftsjahr 2011 konnten die Mitgliederzahlen relativ stabil gehalten werden, bis zum 31.12.2011 verzeichnete der Verein einen leichten Rückgang der Mitgliederzahl.

Einer der Schwerpunkte der Öffentlichkeitsarbeit war die Beteiligung im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München. In diesem Zusammenhang stand auch die Teilnahme von MIETER HELFEN MIETERN am Münchner Mieterstag. Weiterhin gab es auf Einladung des Vorstands der Münchner Grünen ein informatorisches Gespräch mit Vertretern des Vereins. Dabei wurden u.a. die beidseitigen Erfahrungen und Einschätzungen zur Münchner Wohnungssituation ausgetauscht und die Anliegen des Vereins an die Politik vorgetragen. 2011 gab es auch wie die Jahre zuvor verschiedene Werbe- und Anzeigenaktionen des Vereins, sowie gut besuchte MhM-Infostände bei verschiedenen Stadtteilveranstaltungen (z.B. beim „Johannisplatzfest“ in Haidhausen und bei den „Giesinger Kulturtagen“).

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 5698 Beratungen durchgeführt, das sind ca. 6,7% weniger als im Vorjahr.

Davon wurden 43% in den Beratungsstellen, 36% am Rechtstelefon und 21% in den Sonderberatungen in der Geschäftsstelle durchgeführt. Hier gab es auch keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr: meistbesuchte Beratungsstellen waren wieder die in der Weißenburger Str. sowie in Neuhausen.

Im Personalbereich gab es 2011 folgende Bewegungen: die mit Herrn Patrick Schill besetzte Juristenvollzeitstelle wurde zum 28.2.2011 beendet und zum 7.3.2011 durch Frau Anja Zima neu besetzt. Zum 30.11.2012 wurde dieses Arbeitsverhältnis beendet. Seit dem 1.12.2011 ist Frau Franziska Lachner als Vollzeitjuristin bei MhM tätig, vorerst befristet auf ein Jahr.

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. Nunmehr sind bereits 12 Jahre ohne Beitragserhöhung erreicht und noch immer ausreichende Rücklagen vorhanden. Aufgrund dessen ist eine Beitragserhöhung derzeit noch nicht zwingend erforderlich, wird aber zukünftig nicht ausgeschlossen.

Die Kassenprüfung ergab keine Beanstandungen und bestätigte die satzungsgemäße Verwendung der Gelder. Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2011 mehrheitlich entlastet. Zwei der sechs Vorstandsämter waren turnusgemäß neu zu wählen. Für weitere 3 Jahre wurden Dagmar Henschel und Michael Bauer wiedergewählt. Wir danken hiermit für ihr unermüdliches Engagement.

Einen runden Abschluss fand der Abend in Gesprächen zwischen Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und den anwesenden Mitgliedern.

uv

## Bitte unbedingt beachten: Sommerpause!

die Beratungsstelle **Schwabing** (Seidlvilla, Nicolaiplatz 1b) ist wegen Betriebsferien im **August geschlossen**.

Bitte weichen Sie im Bedarfsfall auf die anderen Beratungsstellen aus.

### Impressum

#### Herausgeber

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

#### Mitarbeiter dieser

#### Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Franziska Lachner,  
Sina Schymanski

#### Fotos

Ulrike Vatter

#### Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH  
81829 München

#### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

#### Auflage dieser Ausgabe

7.600

#### Red.-Schluss nächste Ausgabe

18.9.2012

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 „Seidlvilla“  
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**  
Giesing, Kolumbusstr. 33  
im „Alten- und Servicezentrum“  
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**  
Pasing, Bäckerstr. 14  
im „Alten- und Service-Zentrum“  
S-Bahn: Pasing (Ausg. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 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

---

## 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.)