

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Stoppt die Mietpreisspirale!

Unter diesem Motto fand am Samstag, 29. 6. 2013 auf dem Münchner Stachus eine Kundgebung statt. Veranstalter war das Bündnis „Stoppt die Mietpreisspirale“. Angesichts der bevorstehenden Wahlen wurde die Gelegenheit genutzt, gemeinsam und lautstark die Anliegen und Forderungen auf die Straße zu tragen: gegen immer steigende Mieten, Schutz der Mieter vor Verdrängung und Vertreibung, gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum. Vorschläge gibt es von Seiten der Initiatoren genug, wann folgen Taten der Politik ...

Mieterhöhung!

Der Widerstand der Bürger gegen unaufhörlich steigende Mieten formiert sich, die Politik ist gefordert den schönen Worten endlich richtige Taten folgen zu lassen. In vielen Städten ist für Mieter die Schmerzgrenze, was die Miethöhe betrifft, längst erreicht.

Und dann hat man doch wieder eine Mieterhöhung in der Hand – was kann jetzt noch getan werden? Unser überarbeitetes und hochaktuelles Infoblatt zum Thema auf ...

MhM-Intern

Am 7. Mai 2013 fand die 31. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETERN HELFEN MIETERN statt. Im hinteren Teil der Zeitung gibt es eine kurze Zusammenfassung für alle Mitglieder, die nicht teilnehmen konnten. Ebenso finden sich dort alle Informationen zu geänderten Öffnungszeiten der Geschäftsstelle bzw. der Abendberatungsstellen. Bitte auch unseren Hinweis zur neuen Internetseite und zum E-Mail Kontakt mit der Geschäftsstelle beachten.

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

Stoppt die Mietpreisspirale!

Am Samstag, 29.6.2013 wurde am Stachus gegen die katastrophale Miet-situation in München demonstriert.

Das Wetter war schlecht, die Stimmung dennoch kämpferisch. Zur Veranstaltung aufgerufen hat das Bündnis „Stoppt die Mietpreisspirale“ (Bündnis für bezahlbares Wohnen, Mieter helfen Mietern e.V., Mieterverein München e.V., Sozialverband VDK und Referat für Sozialpolitik der Studierenden der LMU München). Ziel der Veranstaltung war, den wirklich Betroffenen die Gelegenheit zu bieten, lauthals ihren Unmut und ihre Forderungen auf die Straße zu bringen. Das Veranstaltungsprogramm bestand aus verschiedenen Redebeiträgen, u.a. zu Themen und Forderungen wie Mietpreisbremse, Umwandlungsverbot, Widerstand gegen Entmietung und Gentrifizierung, Kampf gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum, mehr Unterstützung für Genossenschaften. Das Armutsrisiko als Folge hoher Mieten wurde ebenso thematisiert wie die Frage gestellt „Kann der Münchner Münchner bleiben?“ – wer wird in Zukunft noch in München wohnen. Künstler unterstützten unter Verzicht auf Gage die Forderungen mit

musikalischen Einlagen zum Thema. Das Wahljahr 2013 bietet die Chance, der Politik auf die Füße zu treten und ordentlich Druck zu machen. Mittlerweile haben sich ja fast alle Parteien diesem Thema angenommen – Wahlversprechen in Punkto Mieterschutz gibt es plötzlich massenhaft. Nur die Taten lassen auf sich warten, sowohl im Bund wie im Land. Und manchmal wird das Wahlprogramm von der Partei auch gleich wieder abgewählt – so geschehen bei der CDU im Fall „Mietpreisbremse“!

Bei Mieter helfen Mietern werden wir täglich mit der Problematik der fast nicht mehr zu stemmenden Mieten, Modernisierungserhöhungen, Luxus-sanierungen, Umwandlungen etc. konfrontiert. Neben seiner Tätigkeit der Rechtsberatung bemüht sich der Verein als Interessenvertretung seiner Mitglieder auch immer politisch zu wirken. Je mehr Mitglieder dies unterstützen, desto mehr kann erreicht werden. In München sind 80% der Einwohner Mieter, das Thema Miete in München in all seiner Problematik betrifft also eine große Mehrheit. Am Samstag waren ca. 600 Demonstranten gekommen... uv



Mieterhöhung!

Mieterhöhung

Völlig unerwartet finden Sie in Ihrem Briefkasten ein Schreiben des Vermieters, mit dem für Ihre Wohnung eine noch höhere Miete verlangt wird. Da es sich dabei oft um eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung handelt, sollten Sie die Mieterhöhung nicht ohne vorherige Rechtsberatung akzeptieren. Denn der Vermieter muss bestimmte Voraussetzungen beachten, um Ihre Miete zu erhöhen. Nicht jede Mieterhöhung ist daher gerechtfertigt. Die im Folgenden dargestellten Grundsätze **ersetzen keine Rechtsberatung** und sollen nur einen Überblick geben. Zudem ist zu beachten, dass lediglich die Erhöhung der Grundmiete aufgrund einer „normalen“ Mieterhöhung, nicht jedoch die Erhöhung wegen Modernisierung oder die Erhöhung der Betriebskosten behandelt werden.

Zustimmung des Mieters erforderlich

Bei freifinanzierten, das heißt bei nicht mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen kann die Miete mit der Begründung erhöht werden, 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 (Zustimmungsfrist); die Mieterhöhung gilt dann ab dem Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Eventuell gesetzte kürzere Fristen sind für Sie unbeachtlich. Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen. **Keine Angst!** Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieter-

höhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen. Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht ohne berechtigten Grund verweigern. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung gegen Sie und ein verlorener Prozess kann teuer werden! Manchmal kann es daher ratsam sein, eine Teilzustimmung zu erklären. Auch sollte zur Vermeidung jeglicher Risiken geprüft werden, ob in einem Mieterhöhungsprozess nicht die Erhöhungsbeträge unter Vorbehalt geleistet werden, bevor diese die Summe einer Monatsmiete übersteigen.

Darf die Miete erhöht werden?

Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung dergestalt getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist oder wenn Sie eine Staffel- bzw. Indexmiete vereinbart haben und diese Vereinbarung noch nicht ausgelaufen ist. Ansonsten ist eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mieterhöhungen wegen Modernisierungen oder gestiegener Betriebskosten bleiben hierbei unberücksichtigt) nur zulässig, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate unverändert ist. Zudem darf das Erhöhungsverlangen frühestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Außerdem muss die bisher bezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und darf in den letzten drei Jahren nicht um mehr als 20% gestiegen sein (sogenannte Kappungsgrenze). In Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, beträgt die Kappungsgrenze 15%. Voraussetzung hierfür ist der Erlass einer Rechtsverordnung durch die jeweilige

Landesregierung. Von dieser Länderöffnungs-klausel hat Bayern am 17.4.2013 Gebrauch gemacht und für die Landeshauptstadt München die Kappungsgrenze auf 15% abgesenkt. Die Regelung soll am 15.5.2013 in Kraft treten. Weitere Gemeinden in Bayern sollen folgen. Für die Berechnung der 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 mehr als 20% bzw. 15% höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (vorausgesetzt, die sonstigen Voraussetzungen sind erfüllt) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam.

Form und Begründung der Mieterhöhung

Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen schriftlich erfolgen muss. Hierzu reicht aber auch eine Kopie, eine E-Mail oder ein Fax, wenn diese den Aussteller erkennen lassen (sog. Textform).

Sind neben Ihnen andere Personen Hauptmieter, muss das Erhöhungsverlangen an alle Mieter gerichtet sein und von allen Mietern die Zustimmung verlangt werden. Stehen auf Vermieterseite mehrere Personen, muss die Mitteilung auch von allen ausgesprochen werden. 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 oder vereidigten Gutachters. Gibt es in einer Gemeinde – wie in München – einen qualifizierten (also nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten) Mietspiegel, so ist der Vermieter per Gesetz gehalten, dem Mieter die entsprechenden Angaben aus dem Mietspiegel auch dann mitzuteilen, wenn er eines der anderen Begründungsmittel gewählt hat. Ausnahmen gelten nur für Mietobjekte, die vom Mietspiegel nicht erfasst sind (z. B. Einfamilienhäuser, Untermietverhältnisse). Wird das Erhöhungsverlangen mit dem Miet-

spiegel begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat und welche Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden. Im Prozess hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutungswirkung, dass die dort bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Bei der Begründung der Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen müssen diese so konkret angegeben sein,

dass sie für den Mieter identifizierbar sind und aufgesucht werden können. Benannt werden müssen mindestens drei Vergleichswohnungen, welche nach Größe, Ausstattung und Lage mit der von Ihnen angemieteten Wohnung vergleichbar sind. Zu beachten ist hierbei, dass nur ganz eklatante Abweichungen (z. B. die 40 qm große 1-Zimmer-Vergleichswohnung ist mit Zentralheizung ausgestattet, die von der Mieterhöhung betroffene Woh-

nung ist aber 90 qm groß und mit Einzelöfen ausgestattet) zu berücksichtigen sind. Fehlt dem Erhöhungsverlangen eine ordentliche Begründung, ist die Mieterhöhung unwirksam. Der Vermieter kann bestimmte Mängel allerdings im Prozess beseitigen und sein Erhöhungsverlangen ausbessern. Dadurch beginnt aber die Überlegungsfrist für den Mieter hinsichtlich der Zustimmung zur Erhöhung erneut zu laufen.

Hinweis:

Oft werden von den Mietern gegen die Mieterhöhung Mängel der Wohnung eingewandt. Behebbarer Mängel werden hier aber nicht berücksichtigt! Unabhängig davon bleibt natürlich ein evtl. Beseitigungsanspruch.

Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, bei einer Mieterhöhung 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.

Hinweis:

Ein Mieterhöhungsverlangen, in dem neben der Erhöhung der Miete auch eine Änderung der bestehenden Mietstruktur, also z. B. von einer Betriebskostenpauschale zu einer Betriebskostenvorauszahlung, begehrt wird, ist unwirksam. Die Erteilung der Zustimmung kann hier jedoch eine Vertragsänderung bewirken!

Es ist daher dringend zu empfehlen, bei Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen und die Mieterhöhung überprüfen zu lassen.

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB.



BGH-Urteil vom 20. 6. 2012 – VIII ZR 12/12

Im vorliegenden Fall bestand zwischen den Parteien bis einschließlich 31.08.2007 ein Mietvertrag. In diesem Mietvertrag aus dem Jahre 1980 war in den allgemeinen Vertragsbestimmungen unter Nr. 5 zum einen ein Fristenplan zur Durchführung der Schönheitsreparaturen enthalten und zum anderen wurde geregelt, dass der Mieter nicht berechtigt sei, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Nachdem nach Beendigung des Mietverhältnisses Modernisierungsarbeiten in der angemieteten Wohnung anstanden, untersagte die Vermieterin dem Mieter mit Schreiben vom 03.07.2007 die Durchführung der Schönheitsreparaturen und forderte stattdessen einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.310,00 €, welchen der Mieter noch im August 2007 bezahlte. Im November 2009 sowie im Dezember 2009 forderte der (ehemalige) Mieter den Vermieter erfolglos zur Rückzahlung

dieses Betrages auf. Im April 2010 wurde diesbezüglich Klage seitens des Mieters eingereicht.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, dass die in Nr. 5 des Mietvertrages bestimmte Regelung über die Ausführung von Schönheitsreparaturen den Mieter unangemessen benachteiligt, weil sie dem Mieter auch während des Bestehens des Mietverhältnisses eine bestimmte Ausführungsart vorschreibt und diese Klausel deshalb unwirksam ist. Ein Rechtsgrund für die geleistete Zahlung zur Abgeltung der Schönheitsreparaturen bestand somit nicht. Der daher gegebene Bereicherungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ist allerdings gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjährt. Nach der Rechtsprechung des BGH unterliegen sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, der kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 BGB, also auch ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Es macht insoweit keinen Unterschied, ob der Mieter – jeweils in Ver-

kennung der Unwirksamkeit der Renovierungsklausel – die Schönheitsreparaturen durchführt und vom Vermieter anschließend den hierfür aufgewendeten Betrag fordert oder – wie im vorliegenden Fall – ob der Mieter an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen zahlt (*Anmerkung:* mit umfasst werden soll wohl auch der Fall, dass Abgeltungszahlungen aufgrund einer unwirksamen Quotenklausel geleistet werden). Sowohl die geldwerte Sachleistung als auch der Abgeltungsbetrag dienen der Verbesserung der Mietsache und sind deshalb als Aufwendungen auf die Mietsache nach § 548 Abs. 2 BGB anzusehen. Im gegenwärtigen Fall endete das Mietverhältnis am 31.08.2007, so dass der Anspruch bei Einreichung der Klage im April 2010 längst verjährt war.

Praxistipp: Vor der Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. vor Zahlung eines Abgeltungsbetrages wird dringend empfohlen sich durch Mieter helfen Mietern beraten zu lassen, um sicher zu stellen, ob die Renovierungspflicht überhaupt wirksam auf den Mieter übertragen wurde.

Beitragsanpassung nach mehr als 13 Jahren Beitragsstabilität und Reduzierung des Rechtsschutzbeitrages

Zum 1. 1. 2014 muss der Mitgliedsbeitrag moderat angehoben werden. In der 30 jährigen Vereinsgeschichte ist dies nach den Jahren 1993 und 2000 erst die 3. Beitragsanpassung.

Das sparsame und effektive Wirtschaften des Vereins hat es über 13 Jahre ermöglicht, den Jahresbeitrag für die Mitgliedschaft lange stabil zu halten. Doch nun steht nach Beschluss der Vorstandssitzung vom 16. 10. 2012 eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrages an und der Vereinsvorstand bittet alle Mitglieder um Verständnis für diese Anpassung.

Nicht nur um die Kostensteigerungen (insbesondere der Energie- und Mietpreise) und Investitionen (z. B. Werbemaßnahmen und Büroausstattung) in vielen Bereichen des Vereins auffangen zu können, ist diese Erhöhung notwendig. Auch die Qualität der angebotenen Leistungen des Vereins soll weiterhin gewährleistet sein bzw. ausgebaut werden. Dass dies nur auf der Grundlage eines langfristig angelegten und soliden Haushaltes möglich ist, darüber waren sich alle Vorstandsmitglieder einig. Auf der Mitgliederversammlung vom 7. 5. 2013 wurde die Anpassung ebenfalls gebilligt. Gleichzeitig konnte mit der Versicherung bei gleichbleibender Selbstbeteiligung eine Senkung der Rechtsschutzbeiträge vereinbart werden.

Die neuen jährlichen Beiträge ab 1. 1. 2014 im Überblick:

Mitgliedsbeitrag: 50,— € + Rechtsschutzbeitrag: 25,— € = Insgesamt: 75,— €

Daraus ergibt sich für die überwiegende Zahl der Mitglieder eine effektive Beitragserhöhung von 5,— € im Kalenderjahr.

Die neuen Beiträge werden bei den Lastschriftteilnehmern im Januar abgebucht; Barzahler erhalten Anfang des Jahres wie immer die Jahresrechnung über die anfallenden Beiträge und Gebühren. mh

Information zum Lastschriftverfahren:

Ab 1. Februar 2014 gelten in allen europäischen Ländern die gleichen Bedingungen, Rechte und Pflichten im SEPA-Zahlungsverkehr (SEPA = Single European Payment Area).

Damit wird auch das bisherige nationale Lastschriftverfahren durch das europäische SEPA-Lastschriftverfahren ersetzt.

Auch MhM muss auf das SEPA-Verfahren umstellen. Aktuell werden die Mitgliedsbeiträge bei vorliegender Einzugsermächtigung im nationalen Lastschriftverfahren eingezogen. Bis zur endgültigen Umstellung im Jahr 2014 wird MhM dies auch weiterhin tun. Allerdings werden wir ab Mitte dieses Jahres die Einzugsermächtigungsformulare ändern – in sogenannte Kombimandate. Diese sind eine Verbindung zwischen bisherigen Einzugsermächtigungen mit dem Mandat im SEPA-Lastschriftverfahren. Vorteil dabei ist: es ist sowohl im jetzigen Lastschrifteinzugsverfahren, aber auch im künftigen SEPA-Verfahren einsetzbar, weil es die neu eingeführten Funktionen enthält. Die uns bereits vorliegenden Einzugsermächtigungen können übrigens auch für das SEPA-Lastschriftverfahren genutzt werden. Der Gesetzgeber hat dankenswerterweise die Voraussetzungen dafür geschaffen. D. h. Mitglieder, die uns bereits eine Einzugsermächtigung erteilt haben, müssen kein neues Mandat ausfüllen. Natürlich kann das Kombimandat und später das Mandat ebenso wie die jetzige Einzugsermächtigung jederzeit widerrufen werden.

Für das Kombimandat werden die Angaben von IBAN (=International Bank Account Number) und BIC (=Bank Identifier Code) benötigt. Diese neuen Nummern findet man z. B. auf den Kontoauszügen.

Mieter helfen Mietern wird regelmäßig und rechtzeitig in der Mitgliederzeitung und im Internet über alle weiteren anstehenden Änderungen informieren.

Erläuterungen:

im SEPA-Lastschriftverfahren werden nicht mehr Kontonummer und Bankleitzahl verwendet, sondern IBAN – bestehend aus 22 Zeichen – als internationale Darstellungsform der Kontonummer und BIC – bestehend aus 8 oder 11 Zeichen – als internationale Bankleitzahl. Als Sicherheitsmerkmale gibt es eine Mandatsreferenznummer und eine Gläubiger-Identifikationsnummer des Zahlungsempfängers. Bei jeder Belastung einer SEPA-Lastschrift findet man diese auf dem Kontoauszug.

Mandatsreferenznummer: zur eindeutigen Kennzeichnung erhält jedes Mandat vom Zahlungsempfänger eine Referenznummer. (MhM wird als Referenznummer die Mitgliedsnummer verwenden, diese ist also bereits bekannt).

Gläubiger-Identifikationsnummer: diese dient der eindeutigen europaweiten Kennzeichnung des Zahlungsempfängers. (Gläubiger-ID von MhM: DE38ZZZ00000016842; wurde von der Dt. Bundesbank zugewiesen).

Ein weiteres Merkmal des SEPA-Mandats ist eine einheitliche Frist von 8 Wochen, in der eine Erstattung des belastenden Betrages verlangt werden kann. uv

Besuchen Sie uns im Internet – unser Webauftritt wurde neu gestaltet!

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 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.

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. Benutzen Sie dazu unser Kontaktformular.

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 7. Mai 2013 fand die 31. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Bericht über das Geschäftsjahr 2012 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Im Geschäftsjahr 2012 konnten die Mitgliederzahlen relativ stabil gehalten werden, bis zum 31. 12. 2012 verzeichnete der Verein aber doch wieder einen leichten Rückgang der Mitgliederzahl.

MHM war auch im Jahr 2012 als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten und hat an öffentlichen Sitzungen des Mieterbeirats teilgenommen. In den Stadtteilen war MhM mit einem sehr rege frequentierten Stand auf dem „Streetlife-Festival“ vertreten und hat an einer Informationsveranstaltung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen teilgenommen. Auf Einladung von Frau Stadträtin Brigitte Wolf haben wir dem Ortsverband München der Partei „Die Linke“ unsere Erfahrungen mit der aktuellen Situation am Münchner Wohnungsmarkt und unsere Forderungen an die Politik in einem Referat mit anschließender Diskussion vorgetragen.

Ende 2012 wurde die Neuerstellung der Internetseite beschlossen und mit der Umsetzung begonnen. Die neue Internetseite wird im Lauf des Jahres 2013 fertig gestellt sein. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Anpassung der „Corporate Identity“ insbesondere auch des Vereinslogos beschlossen und mit der Umsetzung begonnen.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 5210 Beratungen durchgeführt. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies ca. 8% weniger. Davon wurden 43% in den Beratungsstellen, 36% am Rechtstelefon und 21% in den Sonderberatungen in der Geschäftsstelle durchgeführt. Hier gab es keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr: meistbesuchte Beratungsstellen waren wieder die Montag und Donnerstag-Beratung in der Weißenburger Straße sowie in der Beratungsstelle Neuhausen.

2012 gab es im Personalbereich folgende Bewegungen:

Volljurist Michael Hofsäß war vom 20. 2. 2012 bis 30. 9. 2012 in Elternzeit. Für diesen Zeitraum unterstützten RA Balogh und RA Winter den juristischen Bereich der Geschäftsstelle.

Die Finanzlage des Vereins ist insgesamt weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse. Nunmehr sind 13 Jahre ohne Beitragserhöhung erreicht. Zum 1. 1. 2014 wird es eine moderate Beitragsanpassung geben, um den Verein auch künftig dauerhaft ordnungsgemäß bewirtschaften zu können.

Die Überprüfung der Konten und Kasse erfolgte am 23. 4. 2013 und ergab nach dem Bericht der Kassenprüfer keine Beanstandungen. Die Buchungen sind ordnungsgemäß und nachvollziehbar, die Mittel des Vereins wurden sachgerecht verwendet. Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2012 mehrheitlich entlastet. Zwei der sechs Vorstandsämter waren turnusgemäß neu zu wählen. Für weitere 3 Jahre wurden Kai-Uwe Gehrlein und Heribert Hartlage wiedergewählt. Wir danken hiermit für ihr weiteres Engagement.

uv

Bitte unbedingt beachten:

Am **10. 7. 2013** ist die Beratungsstelle **Pasing** geschlossen.

Am **15. 7. 2013** ist die Beratungsstelle **Neuhausen** geschlossen.

Am **16. 8. 2013** ist die **Geschäftsstelle in der Weißenburger Straße** geschlossen. Die Beratung entfällt ebenfalls.

Die Beratungsstelle **Schwabing** ist am **30. 7. 2013** und den **ganzen August** wegen Betriebsferien 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, Michael Hofsäß,
Franziska Lachner, Martin Böhm

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

15. 9. 2013

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.)