

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Staffelmiete oder Indexmiete – die „neuen“ Preistreiber?**

Schon bei Abschluss des Mietvertrages ist es dem Vermieter gesetzlich erlaubt, zukünftige Mieterhöhungen mit dem Mieter zu vereinbaren. Dies wird als Staffelmiete bezeichnet. Indexmiete bedeutet, dass die Miete an den vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherindex gebunden ist. Was diese Mietvarianten konkret bedeuten ...

---

Seite 3 und 4

## **Balkonnutzung für einen harmonischen Sommer**

Glücklich ist, zu dessen Wohnung ein Balkon gehört! Er lädt ein zum Sonnenbaden, zur Blumen- und Gemüsezucht und vor allem natürlich zu wunderbaren Grillabenden mit anschließender Party. Mieter haben grundsätzlich auf ihrem Balkon viele Freiheiten, es sollten aber Regeln beachtet werden, damit der Sommer auf dem Balkon ein voller Erfolg wird ...

---

Seite 4 und 5

## **MHM-Intern**

Am 6. Mai 2014 fand die Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Eine kurze Zusammenfassung findet sich im hinteren Teil des Heftes. Dazu weitere Informationen zu geänderten Öffnungszeiten, eine kurze Einschätzung zum Ausweisversand 2014 und vieles mehr ...

---

Seite 6 und 7

# Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender: .....

## Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 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

# Die Staffelmiete

In vielen Mietverträgen ist die Erhöhung der Miete für die folgenden Jahre bereits festgelegt.

Vermieter machen von dieser Staffelmiete insbesondere deshalb Gebrauch, weil dadurch die Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete umgangen wird und eine Mietsteigerung ohne besondere Formalien oder Begründungen mit einem Mietspiegel oder Vergleichswohnungen möglich ist.

Im Folgenden sollen die Grundsätze einer Staffelmiete dargestellt werden. Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Staffelmietvereinbarung ist zunächst einmal, dass die Staffelmiete schriftlich vereinbart werden muss. Mündliche Absprachen sind nicht wirksam.

Aus der Vereinbarung muss sich neben dem Datum, ab welchem die Mietsteigerung eintreten soll, auch die jeweils zu zahlende neue Miete ergeben oder der jeweilige Erhöhungsbetrag ausdrücklich angegeben werden. Beispiel: „Die vereinbarte Grundmiete erhöht sich ab 1. 7. 2013 auf 800,00 EUR“ oder „die Grundmiete erhöht sich ab dem 1. 7. 2013 um einen Betrag in Höhe von 75,00 EUR“.

Nicht ausreichend ist die Angabe, dass die Grundmiete um bestimmte Prozentsätze steigt, eine solche Vereinbarung ist unwirksam.

Zwischen den einzelnen Staffeln muss mindestens ein Jahr liegen. Die Vereinbarung eines kürzeren Turnus ist unwirksam. Dies soll nach der Rechtsprechung auch dann gelten, wenn lediglich bei einer Staffel der Jahresturnus unterschritten wird, alle folgenden Staffeln sind unwirksam.

Für Mietverträge, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, war die Laufzeit der Staffelmietvereinbarung auf einen Zeitraum von 10 Jahren begrenzt. Ist in diesen Verträgen ein längerer Zeitraum vereinbart, ist der Teil der Staffelmiete



unwirksam, der über diesen Zeitraum hinausgeht.

**Achtung!** Die Begrenzung der Laufzeit gilt nicht für Mietverträge, die nach dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, hier können auch längere Zeiträume vereinbart werden.

Bei der Höhe der Staffeln ist der Vermieter nicht an die Kappungsgrenze (in München von 15%) oder die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Obergrenze ist hier die (in den seltensten Fällen erfüllte) Mietpreisüberhöhung.

Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung sind alle anderen Mieterhöhungen, insbesondere eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und nach erfolgter Modernisierung ausgeschlossen. Lediglich eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten ist möglich.

Wurde eine Erhöhung der Miete aufgrund einer unwirksamen Staffelmiete durchgeführt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Rückforderung der zu Unrecht geleisteten Erhöhungen.

Insbesondere bei Zeitmietverträgen wird häufig eine Staffelmiete vereinbart. Ist eine solche wirksam verein-

bart, darf das Kündigungsrecht des Mieters gem. § 557 a Abs. 3 BGB aber nicht um mehr als 4 Jahre eingeschränkt werden. D. h. bei Zeitmietverträgen, die für längere Zeit als 4 Jahre abgeschlossen sind und eine Staffelmietvereinbarung enthalten, kann der Mieter erstmals zum Ablauf des 4. Jahres nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung unter Einhaltung der Dreimonatsfrist und Berufung auf die o.g. Vorschrift kündigen. Diese Kündigungsmöglichkeit kann auch noch später, solange der Zeitmietvertrag läuft, genutzt werden.

Oft versuchen Vermieter auch, das bei unbefristeten Mietverträgen jederzeitige Kündigungsrecht des Mieters zu umgehen und vereinbaren einen Kündigungsausschluss. Dieser ist in Verbindung mit einer Staffelmiete jedoch höchstens für die Dauer von vier Jahren zulässig. Hinsichtlich der Einzelheiten zum Kündigungsausschluss verweisen wir auf unsere Mietrechtsfragen brandaktuell.

Wie so oft, werden hier die Einzelfälle entscheidend sein. Gehen Sie deshalb unbedingt in eine unserer Beratungsstellen! mh

# Indexmiete – der „neue“ Preistreiber

Die Voraussetzungen an die Wirksamkeit einer Indexmiete wurden vor allem durch die zum 1. 9. 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform erleichtert.

Mittlerweile machen daher immer mehr Vermieter von der Möglichkeit Gebrauch, die Miethöhe an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu koppeln.

Bitte beachten Sie, dass die nachfolgenden Grundsätze nur für Wohnungen, die ab dem 1. 9. 2001 angemietet bzw. Indexvereinbarungen im Wohnraummietrecht, die ab diesem Zeitpunkt getroffen wurden, gelten.

Mieter und Vermieter können gem. § 557 b BGB schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statis-

tischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

Eine Bindung an einen anderen Index ist im Wohnraummietrecht nicht erlaubt. Eine Mindestlaufzeit für den Mietvertrag ist nicht mehr vorgeschrieben, auch in unbefristeten Mietverhältnis-

sen ist eine Koppelung an den Lebenshaltungskostenindex möglich. Während der Geltung der Indexmiete sind andere Mieterhöhungen weitgehend ausgeschlossen, insbesondere kann die Miete nicht im Rahmen des Vergleichsmietverfahrens erhöht werden.

Modernisierungsmieterhöhungen sind nur in einem begrenzten Rahmen möglich, nämlich dann, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt hat. Die Erhöhung wegen Heiz- und Betriebskostensteigerungen ist bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung auch bei einer Indexmiete möglich.

Eine wirksame Indexvereinbarung führt nicht automatisch zu Mieterhöhungen, wenn sich der Index erhöht. Zum einen muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben, zum anderen muss die Partei, die sich auf die Indexänderung beruft, die Mieterhöhung durch Erklärung in Textform geltend machen.

Im Regelfall ist dies der Vermieter, da sich der Lebenshaltungskostenindex in den vergangenen Jahrzehnten ähnlich der Inflationsrate ausschließlich nach oben entwickelt hat.

In der Praxis muss der Vermieter den alten Index, der die Basis für die bisherige Miete war, und den neuen Index, auf dessen Basis die erhöhte Miete verlangt wird, angeben, die Entwicklung in Prozent umrechnen (neuer Indexstand geteilt durch alter Indexstand mal 100 minus 100) und die neue Miete oder den konkreten Erhöhungsbetrag in einem Geldbetrag mitteilen.

Wirksam wird die Mieterhöhung zum Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat (Beispiel: Geht dem Mieter eine wirksame Erhöhungserklärung im Juni 2014 zu, ist die erhöhte Miete ab August 2014 zu zahlen).

Anders als bei der Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Indexmieterhöhung nicht von einer Zustimmung des Mieters abhängig. Sofern eine wirksame Indexmieterhöhung vorliegt, ist diese ab dem Wirksamkeitszeitpunkt zu zahlen.

Die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex wird vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelt und veröffentlicht. Mitglieder können sich an unsere Geschäftsstelle wenden und sich die Indexentwicklung mittei-

len lassen, im Internet ist der Index unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) zu finden.

Problematisch bei der Indexmiete ist oft, dass die Zulässigkeit der Mieterhöhung grundsätzlich nicht davon abhängig ist, ob die erhöhte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Die Vereinbarung einer Indexmiete ist daher vor allem in den Fällen, in denen die Ausgangsmiete bereits hoch ist, grundsätzlich nachteilig für den Mieter. In der Praxis ist die Indexmiete daher ein echter Preistreiber, da die Miete in und um München meist bereits hoch ist und sich auf der Basis der Indexentwicklung oft deutlich über den Mietspiegelmieten liegende Mieten ergeben.

Der Umstand, dass bei einem sinkenden Index auch der Mieter eine Anpassung der Miete nach unten vornehmen könnte, erweist sich in der Praxis als stumpfes Schwert, da sich der Index in der Vergangenheit allenfalls kurzfristig nach unten entwickelt hat.

In vielen Fällen sind die Umstände des Einzelfalls entscheidend. Es ist daher immer dringend zu empfehlen, vor dem Abschluss einer Indexvereinbarung und bei Vorliegen einer Indexmieterhöhung unsere Beratung in Anspruch zu nehmen. *mb*

---

## Streitfrage Balkonnutzung: Was dürfen Mieter und was ist untersagt?

Streitfrage Balkonnutzung: Was dürfen Mieter und was ist untersagt?

Glücklich ist, zu dessen Wohnung ein Balkon gehört, denn dort kann man sich bei angenehmen Temperaturen fast wie im Urlaub fühlen. Doch es ist nicht alles erlaubt, was Spaß macht. Bezüglich der Balkonnutzung wird immer wieder darüber gestritten, wie weit das diesbezügliche Nutzungsrecht des Mieters reicht. Das Mietrecht enthält keine balkonspezifischen Regelungen. Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Regeln des Mietrechts, wonach der Mieter die Mietsache sorgfältig und vertragskonform gebrauchen muss und dabei auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen hat. Diese Pflichten können im Mietvertrag und in einer Hausordnung konkretisiert werden. Der Vermieter hat ein legitimes Recht, die Balkonnutzung bis zu einem gewis-

sen Grade zu regeln, dies auch im Interesse aller Mieter. Gerade in großen Mehrfamilienhäusern wohnen oft mehrere Generationen unter einem Dach. So lebt neben der Studenten-WG, die gerne feiert, oft die Familie mit kleinen Kindern oder ältere Menschen, welche unter Umständen mehr Ruhe benötigen.

Um das gemeinsame Miteinander möglichst harmonisch zu gestalten, möchten wir Ihnen im Folgenden die wichtigsten Verhaltensregeln zur Balkonnutzung kurz zusammenfassen:

### Grillen und feiern

An lauen Sommerabenden zieht es die Mieter zum Grillen und Feiern nach draußen. Dabei führen sowohl die Geräuschentwicklung als auch der durch das Grillen verursachte Rauch und die Essensgerüche oft zu Konflikten mit Nachbarn. Sofern es im

Mietvertrag nicht ausdrücklich verboten ist, die Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden und keine Schäden verursacht werden, ist das Grillen grundsätzlich erlaubt, da es als sozial üblich anerkannt gilt. Fraglich ist allerdings, in welcher Intensität das Grillen erlaubt ist, denn obwohl das Grillen als sozialadäquates Verhalten anerkannt ist, heißt dies nicht, dass der Nachbar jede Beeinträchtigung hinnehmen muss. Diesbezüglich gibt es unterschiedliche Gerichtsurteile. Oft ist auch ein Blick in den Mietvertrag oder die Hausordnung hilfreich. Sollte hier keine genaue Regelung zu finden sein, gilt allgemein gesagt, dass hinsichtlich der Grilledauer und Anzahl der Grillabende stets das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Wer ohne Ärger mit den Nachbarn grillen möchte, steigt am besten auf einen Elektrogrill um. Zwar fehlt dann das



urige Grillgefühl, aber auch weitgehend die Rauch- und Geruchsbelästigung.

Doch beim Feiern, ob mit oder ohne Grill, sind auch zeitliche Grenzen gesetzt. Nachdem auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen ist, gilt auf dem Balkon ab 22.00 Uhr Nachtruhe. Daher sollten auch während der Fußballweltmeisterschaft zu späterer Stunde die Spiele nur noch in der Wohnung, in Lokalen oder beim Public Viewing verfolgt werden.

### Rauchen

Anders als Grillgeruch muss Zigarettenrauch vom Nachbarbalkon hingenommen werden. Das Rauchen zählt sowohl innerhalb der Wohnung als auch auf dem Balkon zum vertragsgemäßen Gebrauch und kann deshalb nicht untersagt werden. Doch auch hier gilt wiederum, dass das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist und der rauchende Mieter für den nichtrauchenden Nachbarn, welcher sich durch den Rauch gestört fühlt, Verständnis aufbringen sollte, um hierdurch Streit zu vermeiden.

### Gärtnern

Mieter haben das Recht Blumentöpfe und -kästen aufzustellen. Dabei dürfen Blumenkästen am Balkongeländer angebracht werden, soweit es keine Sonderregelungen in der Hausordnung gibt, da zu dem mitgemieteten

Balkon auch das Geländer gehört und dies damit zum normalen Mietgebrauch zählt. Bei einer Außenanbringung ist allerdings darauf zu achten, dass die Kästen fachgerecht befestigt werden und somit sichergestellt ist, dass keine Gefahr von ihnen ausgeht und sie auch bei starkem Wind nicht herabstürzen. Auch beim Gießen der Pflanzen müssen Mieter vorsichtig sein, denn auslaufendes Wasser darf die Fassade, andere Gebäudeteile und auch die Nachbarn der darunter liegenden Wohnung nicht beeinträchtigen.

Bei Rankpflanzen, wie zum Beispiel Efeu, sollten sich Mieter unbedingt vor dem Anpflanzen die Erlaubnis des Vermieters einholen, da sich diese Pflanzen an das Mauerwerk anhaften.

### Installationen

Wie auch für den Bereich innerhalb der Wohnung gilt auch für den Balkon, dass dauerhafte Veränderungen der Mietsache der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Grundsätzlich gilt, dass der Balkon vom Mieter frei gestaltet und ausgestattet werden darf. Nur wenn die Konstruktion unzulässigerweise in die bauliche Substanz des Gebäudes eingreift, kann der Vermieter verlangen, die Nutzung zu beenden oder zu unterlassen. Deshalb ist das Aufstellen eines Sonnenschirms, ebenso wie das Aufstellen von Stühlen und Tischen selbstver-

ständiglich erlaubt. Das Anbringen einer Markise bedarf jedoch der Genehmigung des Vermieters, da hierbei in die Substanz des Hauses eingegriffen wird. Ein Sichtschutz bis zur Höhe der Balkonbrüstung ist hingegen zulässig, sofern er mit der Gestaltung der Außenfassade vereinbar ist. Das Anbringen einer Wäscheleine, um daran Wäsche zu trocknen, ist dem Mieter ebenso erlaubt, auch wenn ein Trockenraum oder eine Wäschespinn im Gemeinschaftsgarten vorhanden sind. Soweit der Anblick des Hauses nicht beeinträchtigt wird, darf auch eine mobile Satellitenanlage auf dem Balkon stehen. Dies ist, anders als bei fest installierten Anlagen, auch nicht durch den Vermieter genehmigungsbedürftig.

Abschließend ist für Fußballfans wichtig zu wissen, dass zur Fußballweltmeisterschaft auf dem Balkon Nationalflaggen aufgehängt werden dürfen. Grundsätzlich muss sichergestellt sein, dass Fahnen oder Plakate ordnungsgemäß befestigt sind, sodass sie nicht herunterfallen und Passanten verletzen oder Autos beschädigen können. Ist das gewährleistet, so dürfen Fahnen auch aus dem Fenster wehen, vorausgesetzt andere Mieter werden dadurch nicht gestört.

Wie immer gilt: Lassen Sie sich bei Unklarheiten in einer unserer Stadtteilberatungsstellen beraten. //

# Bericht über die Mitgliederversammlung – Rechenschaftsbericht 2013

Am 6. Mai 2014 fand die 32. ordentliche Mitgliederversammlung von MIE-TER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Rechenschaftsbericht über das Geschäftsjahr 2013 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Im Geschäftsjahr 2013 gab es erfreulicherweise einen Anstieg bei den Neuaufnahmen. Ebenso positiv zu bewerten ist die Tatsache, dass die ordentlichen Kündigungen der Mitglieder zum Jahresende 2013 wieder unter der Zahl des Vorjahres lagen. Allein die zahlreichen Beendigungen von Mitgliedschaften durch den Verein – bedingt hauptsächlich wegen Beitragsrückständen – schmälert die Freude. Dennoch konnte der Verein zum Jahresende einen erfreulichen Netto-Mitgliederzuwachs verzeichnen.

Im Jahr 2013 wurden 6092 Beratungen durchgeführt. Dies sind 882 Beratungen (ca. 17 %) mehr als im Vorjahr.

Davon wurden in den Beratungsstellen 43 %, am Rechtstelefon 34 % und in den Sonderberatungen auf der Geschäftsstelle 23 % durchgeführt.

Veränderungen zum Vorjahr gibt es hier lediglich bei den Sonderberatungen auf der Geschäftsstelle. Die meisten Beratungen fanden wie im Vorjahr in den Beratungsstellen in der Weißenburger Straße und in Neuhausen am Donnerstag und Montag statt. Alle übrigen Beratungsstellen waren in etwa gleich stark besucht, wobei die Beratungsstelle in Pasing immer besser von den Mitgliedern angenommen wird.

Derzeit sind übrigens 50 Berateranwärte ehrenamtlich für den Verein tätig. Die Suche nach neuen Beratern war auch 2013 eher schwierig.

Im Personalbereich der Geschäftsstelle gab es 2013 keine Veränderungen.

Einen wichtigen Teil des Außenauftritts stellt die Internetpräsenz des Vereins dar. Ende 2012 wurde die Neuerstellung der Internetseite beschlossen und mit der Umsetzung begonnen. Die neue Internetseite wurde im Lauf des Jahres 2013 fertiggestellt und in Betrieb genommen. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2013 auch die Erneuerung der „Corporate Identity“ – insbesondere auch des Vereinslogos – umgesetzt.

Gemeinsam mit weiteren Mieterschützern wurde im Jahr 2013 die Aktion „Stoppt die Mietpreisspirale“, die in einer großen Kundgebung am 29. 6. 2013 auf dem Stachus ihren Höhepunkt fand, aufwendig geplant und durchgeführt.

In den Stadtteilen war MHM mit einem Stand auf der Kulturwoche Schwabing-West im Petuelpark vertreten.

MHM war auch im Jahr 2013 als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten und hat an öffentlichen Sitzungen des Mieterbeirats teilgenommen.

Gezielte Werbemaßnahmen, insbesondere durch Hausversammlungen (im Berichtsjahr für Mieter am Johannisplatz, am Josephplatz, in der Schiltbergerstraße, der Chorgherrstraße, der Sedlmayrstraße und der Breisacher Straße) und durch Einwurf

von Informationsmaterial in Häusern und Wohnanlagen, in denen aktueller Beratungsbedarf besteht, wurden auch im Jahr 2013 durchgeführt.

Schließlich wurde wie in den vergangenen Jahren Werbung im Telefonbuch, in den Gelben Seiten, im Branchenbuch „Die Münchner“, den Haidhauser Nachrichten und den Westendnachrichten geschaltet.

Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der vorhandenen, im Jahr 2013 knappen, aber noch ausreichenden Rücklagen. Zur Stabilisierung der Finanzlage wurde – erstmals nach 13 Jahren – zum 1. 1. 2014 eine moderate Beitragserhöhung erforderlich und durchgeführt (Erhöhung des Mitgliedsbeitrags um 8 Euro bei Senkung des Rechtsschutzbeitrags um 3 Euro pro Jahr und Mitglied).

Die Überprüfung der Konten und Kasse erfolgte am 18. 3. 2014 und ergab nach dem Bericht der Kassenprüfer keine Beanstandungen. Die Buchungen waren ordnungsgemäß und nachvollziehbar, die Mittel des Vereins wurden sachgerecht verwendet.

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2013 mehrheitlich entlastet. Zwei der sechs Vorstandsämter waren turnusgemäß neu zu wählen. Für weitere 3 Jahre wurden Andreas Bohl und Reinhard Ellinghaus wiedergewählt. Wir freuen uns, dass von beiden die Wahl angenommen wurde, und danken hiermit für ihr weiteres Engagement. uv

## Ausweisversand 2014 – Rück- und Ausblick

Erstmals haben wir dieses Jahr den Mitgliederausweis in die Mitgliederzeitung integriert (zum Ausschneiden) und mit Heft 1/2014 im März 2014 verschickt.

Die Rückmeldungen von Mitgliedern zu dieser Änderung lassen uns nun ein positives Resümee ziehen. Die große Mehrheit der Mitglieder hat die Zeitung und damit den Ausweis erhalten. Vereinzelt gab es dabei auch Anregungen wie z.B. die Größe des Ausweises betreffend (Bitte um Scheckkartenformat), was wir gerne berücksichtigen werden. Natürlich gab es auch eine größere Anzahl von Mitgliedern, welche die Vorankündigung zum Ausweisversand nicht gelesen hatten, daher die Zeitung gleich weggelegt oder weggeworfen haben. Für diejenigen Mitglieder mussten Zweitschriften gedruckt und nachgesandt werden, was es die Jahre zuvor aber auch schon immer gab, wenn auch in etwas geringerem Ausmaß.

Wir haben also mit der Umstellung unser Ziel der Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparung erreicht, was uns bestärkt, den Ausweisversand weiterhin mit der Mitgliederzeitung zu koppeln.

Problematisch war und ist es bei jedem Massenversand, dass wir oft nicht die aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen die Adressänderung mitzuteilen. Auch Namensänderungen erreichen uns oft nicht. Daher unsere Bitte an alle Mitglieder, immer daran zu denken, dass dem Verein die aktuelle Adresse bekannt ist. Das erleichtert nicht nur die Verwaltungsarbeit ungemein, sondern erspart auch die hohen Kosten der Adressrecherche. Zudem ist es für die Meldung zur Rechtsschutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitgliedschaft vorliegt! uv

## Besuchen Sie uns im Internet

Wir freuen uns über den regen Gebrauch der Angebote auf unseren neuen 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.

### **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 unaufgefordert bitte auch keine Dokumente per Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt.**

## Mitgliederentwicklung

Zum ersten Mal seit vielen Jahren konnte der Mitgliederschwund gestoppt werden.

Die Neuaufnahmen haben im Vergleich zum Vorjahr um fast 10 % zugelegt, die ordentlichen Kündigungen von Mitgliedern sind erneut leicht zurückgegangen.

Dass unterm Strich der Nettozuwachs nicht noch stärker ausfällt, liegt daran, dass seit Jahren leider die Beendigungen von Mitgliedschaften durch den Verein – hauptsächlich wegen Beitragsschulden – stark angestiegen sind.

Mieterschutz ist in Zeiten der verschärften Wohnsituation, der immens steigenden Mietpreise und Nebenkosten, wichtiger denn je.

Ein Mieterverein wie MIETER HELFEN MIETERN ist neben der Beratungstätigkeit für die Mitglieder auch als eine Interessen- und Solidargemeinschaft für Mieter aktiv (z. B. bei Hausversammlungen, Info-Veranstaltungen, Unterstützung von Initiativen). Dies kann aber nur funktionieren, wenn die Mitgliederzahl hoch bleibt.

Seit einigen Jahren zeigt sich vermehrt die Tendenz zu kurzzeitigen Mitgliedschaften. D. h. der Verein wird von vielen als kurzfristiger Problemlöser für Mietprobleme gesehen und genutzt. Dass der Verein eine Solidargemeinschaft ist, die man als bleibendes Mitglied weiterhin unterstützen kann, auch wenn kein akutes Mietproblem im Raum steht, wird von vielen erst mal nicht wahrgenommen.

Sehr erfreulich ist in diesem Zusammenhang aber nach wie vor, dass der Verein auf sehr viele langjährige Mitglieder bauen kann: diese sind für den Verein die beste Werbung, indem sie mit Freunden, Nachbarn und Verwandten über ihren Mieterverein sprechen und diesen empfehlen. Und das tun sie mit unvermindertem Engagement.

**Darum gilt nach wie vor – Mitglieder werben Mitglieder  
Für jedes neu geworbene Mitglied gibt es eine Beitragsgutschrift über 10,- EUR!**

Hier noch einige Zahlen zur Mitgliederstruktur (Statistikauszug vom 30. 4. 2014):

### **Altersgruppen:**

3,3 % der Mitglieder gehören der Altersgruppe zwischen 18 – 30 Jahren an  
38,5 % der Mitglieder gehören der Altersgruppe zwischen 31 – 50 Jahren an  
52,7 % der Mitglieder gehören der Altersgruppe zwischen 51 – 80 Jahren an  
(Ein Rest von 5,5 % ist über 80 bzw. es liegen keine Altersangaben vor)

**Geschlechtszugehörigkeit:** 42,6 % der Mitglieder sind männlich – 57,4 % der Mitglieder weiblich

**Wohnort:** 76,4 % der Mitglieder wohnen in München

**Verweildauer im Verein:** durchschnittlich 11 Jahre

### Bitte beachten!

Die Beratungsstelle **Schwabing** (Seidlvilla, Nikolaiplatz 1b) ist den **ganzen August** geschlossen! Bitte weichen Sie in der Zeit auf andere Beratungsstellen aus!

**Da es in den Ferienzeiten immer wieder zu kurzfristigen Änderungen bezüglich der Öffnungszeiten kommen kann, ist es ratsam, vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle anzurufen.**

### 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

15.9.2014

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  
IBAN: DE72 7001 0080 0299 9388 04 · BIC: PBNKDEFF

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

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

---

## Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt – ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser 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

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.)