

Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



Der neue Mietspiegel für München 2015

Am 12. März 2015 wurde der Mietspiegel für München 2015 veröffentlicht und vom Stadtrat am selben Tag als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2013 sind die Grundpreise deutlich gestiegen ...

Seite 3 bis 4

Wohngelderhöhung verschoben

Im Sommer 2014 wurde von der Bundesbauministerin eine deutliche Erhöhung des Wohngeldsatzes angekündigt – insgesamt auf 630 Millionen sollte dieser angehoben werden. Statt Juli 2015 soll die Reform nun in 2016 kommen ...

Seite 5

MHM-Intern

Am 19. Mai 2015 fand die 33. ordentliche Mitgliederversammlung statt. Den Kurzbericht dazu und weitere wichtige Informationen wie z. B. geänderte Öffnungszeiten finden Sie auf ...

Seite 6 bis 7

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

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

Absender:

Rechtsschutzversicherung

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

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

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions 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 0,85

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

Der neue Mietspiegel für München 2015

Am 12. März 2015 wurde der Mietspiegel für München 2015 veröffentlicht und vom Stadtrat am selben Tag als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Er ist eine Information und Übersicht zu den Mietpreisen in der bayerischen Landeshauptstadt. Im Vergleich zum Mietspiegel 2013 sind die Grundpreise deutlich gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist um 6 Prozent erhöht worden und liegt bei 10,73 EUR. Damit ist München wieder einmal der teuerste Wohnungsmarkt Deutschlands.

Insbesondere haben die zentralen Stadtteile Schwabing West, Maxvorstadt, die Altstadt und das Lehel eine Aufwertung erfahren. Zudem werden Dachgeschosswohnungen und bei Altbauten durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen mit erheblichen Zuschlägen bedacht.

Der Mietspiegel ist ein sog. qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der Mietspiegel für München 2015 ist eine Neuerstellung mit dem Stichmonat zur Datenerhebung Januar 2014. Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich vorgeschrieben, dass diese im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen, alle vier Jahre neu zu erstellen sind. Der Münchner Stadtrat hat jedoch im Jahr 2011 beschlossen, dass der Mietspiegel wegen des besonderen Münchner Wohnungsmarkts alle zwei Jahre neu erstellt wird. Insgesamt wurden 3.065 Wohnungen in die Berechnung einbezogen.

Allerdings durften nur die Mietpreise in die Stichprobe einfließen und die (hohen) Mietspiegelwerte „erzeugen“, die innerhalb der letzten vier Jahre vor der Datenerhebung bei Wieder- oder Neuvermietung oder durch Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis neu vereinbart wurden. Wohnungen, bei denen sich in den letzten Jahren die Grundmiete nicht änderte, sog. Bestandsmieten, die also preisdämpfend wirken würden, finden leider keinen Eingang in den Mietspiegel. Der Mietspiegel bildet also nur ab, was in den letzten vier Jahren vor Datenerhebung auf dem Markt passiert ist. Ein repräsentativer Überblick über den gesamten Mietmarkt ist er nicht, da Mieter, die schon sehr lange in einer Wohnung wohnen und seit dem Jahr 2010 keine Mieterhöhung bezahlen mussten, nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind.



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

Der Mietspiegel gilt für fast alle frei finanzierten Wohnungen im Stadtgebiet München (ca. 500.000).

Er gilt nicht für preisgebundene Wohnungen, gewerblich genutzte Räume, Obdachlosenunterkünfte, Studenten- und Jugendheime.

Ferner ist er für eine Reihe von Wohnungen bzw. Wohnräume nicht unmittelbar anwendbar; so zum Beispiel für möblierten Wohnraum, Untermietverhältnisse, Wohnungen mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Bad durch andere Mietparteien und Ähnliches. Trotzdem kann der Mietspiegel in diesen Fällen als Orientierungsgrundlage dienen.

Die Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels weckt immer die Begehrlichkeiten auf Vermieterseite. Viele Vermieter werden überprüfen, ob sie nun Erhöhungsspielräume haben und diese dann ausnutzen wollen. Dies gilt umso mehr, da die im Sommer zu erwartende Mietpreisbremse zwar eine Preisobergrenze bei der Wiedervermietung von Wohnungen festlegt (10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete), jedoch Ausnahmen zugunsten des Vermieters zulässt. Der Vermieter muss die Miete nie senken, kann also immer mindestens die Vergleichsmiete ver-

langen, die auch der Vermieter bezahlt hat. Bei der Neuerstellung eines Mietspiegels kommt hinzu, dass Zu- und Abschlagsmerkmale (z. B. zentrale Durchschnittslage und zentrale gute/beste Lage, Modernisierungsmaßnahmen, elektrische Rollläden, Dachgeschosswohnung) neu eingeführt werden oder bereits bestehende Merkmale neu definiert werden (z. B. Wohnblock, Stadthaus oder einfacher Altbau).

Zudem wird der Mietspiegel 2015 von den Gerichten ab sofort auch bei allen bereits vorliegenden Mieterhöhungsverlangen nach dem 1. Januar 2014 zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Ganz allgemein gilt für frei finanzierte, das heißt bei nicht mit öffentlichen Mitteln gebauten Wohnungen, dass die Miete mit der Begründung erhöht werden kann, 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 vier 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, soweit das Erhöhungsverlangen gerechtfertigt ist, spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mieterhöhung folgt, erteilen. Eventuell gesetzte kürzere Fristen sind für Sie unbeachtlich. Hieraus wird ersichtlich, dass Sie genügend Zeit haben, die Mieterhöhung überprüfen zu lassen. Ausgeschlossen ist eine Erhöhung, wenn Sie eine Vereinbarung getroffen haben, dass die Miete für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist oder wenn Sie eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart haben und diese Vereinbarung noch nicht ausgelaufen ist.

Ansonsten ist eine Mieterhöhung nur 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 um nicht mehr als 20 Prozent gestiegen sein (in

München und Umgebung nach der sogenannten **Kappungsgrenzenverordnung** 15 Prozent). Entscheidend ist dabei die Miete, die genau drei Jahre vor dem Tag bezahlt wurde, zu welchem die neue Miete verlangt wird. Die jetzt geforderte Miete darf nicht um mehr als 20 bzw. 15 Prozent höher sein als zu diesem Zeitpunkt. Eine Mieterhöhung ist (unter der Bedingung, die sonstigen Voraussetzungen sind erfüllt) nur bis zur Kappungsgrenze wirksam. Weiterhin ist zu beachten, dass das Mieterhöhungsverlangen in Textform erfolgen muss. Hierzu reicht auch eine Kopie, ein E-Mail oder ein Fax. 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 öffent-

lich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Wird das Erhöhungsverlangen mit dem **Mietspiegel** begründet, muss aus dem Verlangen hervorgehen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat.

Keine Angst! Der Vermieter kann Ihnen aufgrund einer nicht erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nicht kündigen. Vielmehr muss er innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Nach Ablauf dieser Klagefrist ist eine Klage unzulässig, der Vermieter muss dann ein neues Erhöhungsverlangen stellen.

Jedoch sollten Sie die Zustimmung zur Mieterhöhung **nicht ohne berechtigten Grund verweigern**. Ist die Mieterhöhung insgesamt gerechtfertigt, hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung

gegen Sie und ein verlorener Prozess kann teuer werden! Manchmal kann es auch sinnvoll sein, eine Teilzustimmung zu erklären. Im Gegensatz zum Vermieter haben Sie jedoch die Möglichkeit, ein **Sonderkündigungsrecht** geltend zu machen. Bis zum Ablauf des zweiten Monats, der dem Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, sind Sie berechtigt, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Machen Sie von diesem Recht Gebrauch, tritt die jeweilige Mieterhöhung nicht ein.

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

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

Die Mietpreisbremse ist da, nur noch nicht in Bayern ...

Zum 1. Juni 2015 ist die Mietpreisbremse in Kraft getreten.

Aktuell gilt damit bundesweit nunmehr das Bestellerprinzip im Maklerrecht. Diese über Jahrzehnte geforderte, überfällige Regelung ist sehr zu begrüßen.

Die nunmehr grundsätzlich mögliche Begrenzung von Wiedervermietungs-mieten bei einem Mieterwechsel muss jedoch noch vom jeweiligen Landesgesetzgeber umgesetzt werden. Solange der bayerische Gesetzgeber nicht tätig wird und festlegt, in welchen Gebieten Bayerns die Mietpreisbremse gelten soll, werden betroffene Mieter in Bayern auch nicht

geschützt. Schneller war z. B. Berlin, hier gibt es bereits seit 1. Juni 2015 eine gültige Verordnung, in einigen anderen Bundesländern soll zumindest noch im Sommer eine Umsetzung erfolgen. Ob die Mietpreisbremse in Bayern überhaupt noch im Jahr 2015 kommt, ist jedoch noch völlig ungewiss. Der bayerische Justizminister sieht Bayern zwar „auf einem guten Weg“, äußert jedoch auch: „Schnellschüsse bieten keine Rechtssicherheit und nützen niemandem!“ Es werden dementsprechend Stimmen laut, die Staatsregierung fahre hier eine Blockadehaltung. Das Argument, vorab müssten erst noch die

Kommunen befragt werden, welche Gebiete einen angespannten Mietwohnungsmarkt aufweisen, ist wenig überzeugend, denn bereits jetzt existiert eine Aufstellung von Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze in bestehenden Mietverhältnissen gilt. Im Übrigen soll bereits seit einiger Zeit auch eine Analyse des Statistischen Landesamtes vorliegen, in der die Mietpreisbremse für 142 Gemeinden vorgeschlagen wird. Bayerische Mieter/innen sollten daher genau verfolgen, wie ernst es die Politik in Bayern mit dem Mieterschutz nimmt. *mb*

TIPP

Im Münchner Kulturleben gibt es eine ganz besondere Initiative: den gemeinnützigen Verein **KulturRaum** München. Vor vier Jahren hat der Verein mit der Vermittlung von kostenfreien Eintrittskarten (Theater, Konzerte, Lesungen, Filmvorführungen und vieles mehr) begonnen. Anlass dafür war und ist der Standpunkt, dass Menschen unabhängig vom Einkommen oder Herkunft Teilhabe am kulturellen Leben haben sollen. Münchner Kultureinrichtungen stellen nicht verkaufte Eintrittskarten zur Verfügung (160 „Kulturpartner“ beteiligen

sich an dem Projekt). Die Karten werden dann von **KulturRaum** den beim Verein angemeldeten Münchnern und Münchnerinnen angeboten. Die Anmeldung als „Kulturgast“ ist über soziale Einrichtungen, Dienste und Beratungsstellen gegen Vorlage des Münchner Passes möglich, dabei werden auch kulturelle Vorlieben registriert. 40 ehrenamtliche Mitarbeiter haben es sich zur Aufgabe gemacht, im persönlichen Kontakt die Karten an die Gäste zu vermitteln. Seit Beginn wurden über 32.000 Tickets weitergegeben, ein großer Erfolg!

Unter dem Namen *KulturKinder* gibt es seit 2013 eine spezielle Kartenvermittlung für Kinder bis 12 Jahre. Die große Zahl der bereits vermittelten Tickets zeigt auch hier, dass das Angebot von **KulturRaum** begeistert angenommen wird.

Neuerdings gibt es auch den Online-Kalender *KulturFrei* für kostenfreie Veranstaltungen in München. Monatlich werden ca. 150 Hinweise für kostenfreie Kulturveranstaltungen aufgelistet, ein toller Service für alle Kulturinteressierte. *uv*

www.kulturraum-muenchen.de

Wohngeldreform nicht aufgehoben – „nur“ verschoben – 2016 soll sie kommen

Schon im Sommer 2014 wurde von der Bundesbauministerin eine deutliche Erhöhung des Wohngeldetats angekündigt – insgesamt auf 630 Millionen sollte dieser angehoben werden. Die letzte Erhöhung des Wohngeldes gab es 2009 – eine Nachbesserung und Wohngeldreform ist angesichts der immens gestiegenen Mieten seither längst überfällig.

Ab Juli 2015 sollte die Reform greifen, doch damit ist es erst mal vorbei – die Bereitstellung der zusätzlich eingeplanten 100 Millionen wurde gestoppt – um den ausgeglichenen Haushalt ja nicht zu gefährden.

Ob die versprochenen Wohngelderhöhungen von 15 Prozent und damit eine große Erweiterung des Kreises der Wohngeldberechtigten so zu erreichen sind, ist äußerst fraglich.

Die Wohngeldreform wurde nun auf 2016 verschoben und manche Zusage zurückgenommen. Der versprochene pauschale Heizkostenzuschuss wird doch nicht wiedereingeführt. Angeblich soll aber dafür die Entwicklung der Warmmieten bei der Wohngeldanhebung stärker berücksichtigt werden.

Weitere Einzelheiten zur Wohngeldreform:

Anhebung der sogenannten Tabellenwerte, welche regeln wie viel Wohngeld ein Haushalt bekommt und die sich an der Zahl der Haushaltsmitglieder, dem Einkommen sowie an der Miethöhe orientieren. Es soll eine Erhöhung der Tabellenwerte um 39 Prozent geben.

Ebenfalls ist eine Anhebung der **Miethöchstbeträge** geplant, welche bestimmen, bis zu welchem Mietbetrag überhaupt Wohngeld bezahlt wird. Die Miethöchstbeträge sind allerdings

durch den Faktor **Mietenstufe** regional gestaffelt. Damit wird den unterschiedlichen Mietniveaus zwischen Stadt und Land Rechnung getragen (Stufe eins umfasst Regionen mit niedrigem Mietniveau, Stufe 6 besonders teure Regionen – München hat Mietenstufe 6, diese wird aber von vielen Experten als zu niedrig eingeschätzt, angesichts des extrem hohen



Münchener Mietniveaus im Bundesvergleich). Durch die stark angestiegenen Mieten der letzten Jahre, sind bei gleichbleibenden Miethöchstbeträgen viele Wohngeldbezieher aus der Förderung rausgefallen. Dies soll korrigiert werden und dadurch (wieder) mehr Menschen zu Wohngeldberechtigten machen.

Das zuständige Ministerium schätzt, dass durch die geplante Reform 870.000 bis 904.000 Haushalte profitieren könnten (momentan sind es ca. 783.000 Haushalte) – darunter wären 90.000 Haushalte, die dann ohne Grundsicherung auskämen.

Leider ist in der Wohngeldreform keine Dynamisierung vereinbart, das heißt regelmäßige Anpassungen wird es nicht geben – aus unserer Sicht ein ganz großes Versäumnis!

Wohngeld ist eine staatliche Leistung, ein Zuschuss zu Miet- und Nebenkosten für Haushalte mit geringem Ein-

kommen. Beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen besteht ein **Rechtsanspruch** auf Wohngeld zur Sicherung angemessenen Wohnens. Übrigens gilt der Anspruch nicht nur für Mieter, sondern auch für Besitzer von Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Personen, die staatliche Sozialleistung beziehen, die auch Kosten der Unterkunft enthält, wie Bezieher von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld und Grundsicherung. Auch Empfänger von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG), haben keinen Anspruch auf Wohngeld, es sei denn, BAföG wird komplett als Darlehen gewährt, dann besteht ein Wohngeldanspruch.

Wohngeld wird grundsätzlich nur auf **Antrag** gewährt. Dieser muss schriftlich im zuständigen Sozialbürgerhaus gestellt werden, dort erhält man auch die Anträge, ebenso in der Stadtinformation im Rathaus und im Wohnungsamt.

Wohngeld wird ab dem Monat bewilligt, in dem der Antrag gestellt wird, also sollte man nicht lange zögern, wenn man glaubt, die Voraussetzungen zu erfüllen.

Bitte beachten: Der Verein MIETER HELFEN MIETERN bietet keine Beratung bezüglich Wohngeld an. In München kann man sich an das Wohnungsamt in der Franziskanerstr. 8 wenden. uv

Infos auch unter:
www.muenchen.de/Rathaus
(Stichwort Wohngeld)
www.wohngeldantrag.de
(behandelt sehr umfangreich alles zum Thema Wohngeld)

Neue Regelungen zur Sicherheit von Aufzugsanlagen seit 1. Juni 2015

Mit der neuen Betriebssicherheitsverordnung (BetrSicherV) wurden die Pflichten für Aufzugsbetreiber verschärft. Für neue Aufzüge genügte bisher die Prüfung durch den einbauenden Fachbetrieb, nunmehr muss vor Inbetriebnahme eine Prüfung durch eine Zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS), wie z. B. TÜV, Dekra, GTÜ, durchgeführt werden. Die Prüfungsintervalle bei bestehenden Auf-

zugsanlagen bleiben gleich, alle zwei Jahre hat eine Hauptprüfung durch eine ZÜS zu erfolgen. Neu ist, dass in der Mitte zwischen den Hauptprüfungen, also nach einem Jahr, eine Zwischenprüfung durch eine ZÜS erforderlich ist. Die Prüfbescheinigungen müssen wie bisher für die gesamte Dauer der Verwendung des Aufzugs aufbewahrt werden, jedoch muss nunmehr in der Aufzugskabine eine Prüf-

plakette angebracht werden, die verbindlich über den Zeitpunkt der nächsten wiederkehrenden Prüfung (unter Angabe von Monat und Jahr) zu informieren hat. Außerdem wurden Nachrüstpflichten für alte Aufzüge, insbesondere hinsichtlich eines Zweiweg-Kommunikationssystems (Notruf), festgelegt; die bisher noch vorhandenen Alarmklingeln sind ab 1. Januar 2021 nicht mehr ausreichend. mb

Bericht über die Mitgliederversammlung 2015 Rechenschaftsbericht 2014

Am 19. Mai 2015 fand die 33. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt. Zentrale Punkte waren der Rechenschaftsbericht über das Geschäftsjahr 2014 sowie die Teilneuwahl des Vorstands.

Mitgliederentwicklung 2014

Im Geschäftsjahr 2014 blieb die Mitgliederzahl nahezu identisch mit dem Vorjahr.

Allerdings gab es deutlich weniger Neubeamtritte als noch im Jahr 2013. Der erhoffte Mitgliederzuwachs hat sich also leider nicht bewahrheitet. Allerdings zeigte sich auch 2014 ein weiterer Rückgang der Austritte (sowohl was die ordentlichen Kündigungen als auch außerordentliche Beendigungen durch den Verein betrifft).

Beratungsstatistik 2014

Im Jahr 2014 wurden 5729 Beratungen durchgeführt. Dies sind 363 Beratungen (ca. 6 Prozent) mehr als im Vorjahr (in welchem es aber auch eine erhebliche Steigerung gab).

In den Beratungsstellen wurden davon 42 Prozent, am Rechtstelefon 34 Prozent und in den Sonderberatungen auf der Geschäftsstelle 24 Prozent durchgeführt. Veränderungen zum Vorjahr gibt es hier keine. Die meisten Beratungen fanden wie im Vorjahr in den Beratungsstellen Donnerstag und Montag in der Weißenburger Straße und in Neuhausen statt. Alle übrigen Beratungsstellen waren in etwa gleich stark besucht, wobei die Beratungsstelle in Pasing immer besser von den Mitgliedern angenommen wird und mittlerweile gleichauf mit den Beratungsstellen in Giesing und Sendling liegt.

Derzeit sind übrigens 50 Berateranwärter ehrenamtlich für den Verein tätig. Die Suche nach neuen Beratern war auch 2014 eher schwierig.

Personalbericht 2014

In der Geschäftsstelle gab es 2014 bei den Geschäftsstellenmitarbeitern keine Veränderungen.

Lediglich bei den studentischen Hilfskräften gab es (leider) Bewegungen. Diese, vom Verein oft nicht gewünschten Wechsel, sind den unflexibleren Stundenplänen der Studiengänge geschuldet.

Wohnungspolitik und Öffentlichkeitsarbeit 2014

Einen wichtigen Teil des Außenauftritts stellt auch in diesem Jahr die Internetpräsenz des Vereins dar. Die im Jahr 2013 fertiggestellte, neue Internetseite des Vereins wurde im Jahr 2014 regelmäßig mit aktuellen Informationen und Artikeln, z. B. zu Mietrechtsänderungen und neuen Urteilen inhaltlich aufgewertet.

Gezielte Werbemaßnahmen, insbesondere durch die Beratung von Haus- und Mietergemeinschaften sowie Einwurf von Informationsmaterial in Häusern und Wohnanlagen, in denen aktueller Beratungsbedarf besteht, wurden auch im Jahr 2014 durchgeführt.

In den Stadtteilen war MHM auch in 2014 wieder mit einem Stand auf dem, trotz des teilweise durchwachsenen Wetters, gut besuchten Streetlife-Festival auf der Leopoldstraße vertreten.

Auch im Jahr 2014 war MHM als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München vertreten und hat an öffentlichen Sitzungen des Mieterbeirats teilgenommen.

Seit März 2014 nimmt MHM an dem von der Landeshauptstadt München eingerichteten Notfalltelefon für Mieter teil. Über dieses Notfalltelefon werden Kontaktdaten der Mietervereine an betroffene Mieter weitergegeben.

Schließlich wurde wie auch in den vergangenen Jahren Werbung im Telefonbuch, den Haidhauser Nachrichten und den Westendnachrichten geschaltet.

Finanzbericht 2014

Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der vorhandenen, im Jahr 2014 immer noch knappen, jedoch bis auf Weiteres noch ausreichenden Rücklagen. Zur Stabilisierung der Finanzlage wurde zum 1. Januar 2014 eine moderate Beitragserhöhung durchgeführt.

Die Überprüfung der Konten und Kasse erfolgte am 31. März 2015 und ergab nach dem Bericht der Kassenprüfer keine Beanstandungen. Die Buchhaltung wurde anhand der Belege und EDV auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit geprüft. Die Buchungen waren insgesamt ordnungsgemäß und nachvollziehbar, die Mittel des Vereins wurden sachgerecht verwendet.

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2014 mehrheitlich entlastet. Zwei der sechs Vorstandsämter waren turnusgemäß neu zu wählen. Für weitere drei Jahre wurden Dagmar Henschel und Michael Bauer wiedergewählt. Beide nahmen die Wahl an, wir danken hiermit für ihr weiteres Engagement. uv

AUSWEIS 2015 – der Versand erfolgte wie im Vorjahr mit der Mitgliederzeitung Heft 1/2015 im März 2015!

Der Ausweis 2015 wurde wieder mit der Mitgliederzeitung Mitte März 2015 verschickt. In diesem Zusammenhang stellen wir dann immer wieder fest, dass wir häufig keine aktuelle Adresse von Mitgliedern haben. Bei Umzug wird oft vergessen die Adressänderung mitzuteilen. Es gibt zwar Nachsendeaufträge, sodass das Mitglied unsere Post erhält, aber wenn keine Einwilligung zur Adressweitergabe vorliegt, erfahren wir die neue Adresse nicht. Auch Namensänderungen werden uns oft nicht mitgeteilt, sodass auch diese Post den Empfänger nicht erreicht, obwohl er noch unter derselben Adresse wohnt.

Daher unsere Bitte an alle Mitglieder, immer dafür zu sorgen, 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

Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website unter www.mhmmuenchen.de lohnt sich immer

Wir freuen uns über den regen Gebrauch der Angebote auf unseren Internetseiten und deren Weiterempfehlung an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Auf unserer Website 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 mietrechtlichen Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie die Mitgliederzeitung schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden.

Adress- und Bankdatenänderungen können Sie uns gerne per E-Mail über das Kontaktformular auf der Website mitteilen. Auch allgemeine Anfragen zum Verein sowie die Bestellung von Infomaterial sind auf diesem Wege immer willkommen.

Bitte aber unbedingt beachten:

Stellen Sie uns bitte keine rechtlichen Anfragen per E-Mail. Diese werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns unaufgefordert bitte auch keine Dokumente per E-Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt (es sei denn, Sie können die Kündigung mit Unterschrift einscannen).

Mit großer Betroffenheit und Trauer verabschieden wir uns von unserem Kollegen RA Gero Kroll, der am 18. Juni plötzlich und unerwartet verstorben ist.

Er war über 13 Jahre für den Verein als ehrenamtlicher Berater tätig, die letzten Jahre in der Beratungsstelle in Sendling. Dort hat er mit unermüdlichem Engagement und Geduld unsere Mitglieder kompetent und erfolgreich beraten. Er wird uns fehlen.

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Vorstand von Mieter helfen Mietern.

Geänderte Öffnungszeiten zweites Halbjahr 2015

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

Grundsätzlich können kurzfristig immer Änderungen auftreten, daher rufen Sie am besten vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle an.

Impressum

Herausgeber

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

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,
Martin Böhm

Fotos

Ulrike Vatter

Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise

4-mal jährlich

Red.-Schluss nächste Ausgabe

15. September 2015

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.
Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

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

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“
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolombusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolombusplatz
- **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.)