

# Mieter Spiegel



Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



## **Neues Bodenrecht ist überfällig**

Seit dem vergangenen Jahr wendet sich eine Münchner Initiative an Fachleute und Öffentlichkeit mit dem Ziel, das Bodenrecht sozial zu gestalten ...

Seite 3 bis 4

## **Minderung bei Großbaustelle**

Gibt es ein Minderungsrecht für Mieter bei Baumaßnahmen, die nicht in der Mietsache selbst durchgeführt werden? ...

Seite 4 bis 5

## **MHM-Intern**

Im hinteren Teil des Heftes finden Sie wie immer wichtige interne Mitteilungen, den Kurzbericht zur Mitgliederversammlung im Mai, geänderte Öffnungszeiten und mehr ...

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](http://www.mhmmuenchen.de))

Absender: .....

## Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 25,- 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 EUR 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 2,60

- 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
- Übergabeprotokoll

# Sozialbindung von Eigentum – Neues Bodenrecht ist überfällig

Die Münchner Grundstückspreise und in ihrer Folge die Wohnkosten nehmen eine Spitzenstellung ein. Das Bodenrecht hat auf den aktuellen Zustand und die weitere Entwicklung eine entscheidende Bedeutung. Seit dem vergangenen Jahr wendet sich eine Münchner Initiative an Fachleute und Öffentlichkeit mit dem Ziel, das Bodenrecht sozial zu gestalten.

Wie Luft und Wasser ist der Boden die Basis der Sicherung existenzieller Bedürfnisse. Aus dem Boden beziehen wir unsere Nahrung. Auf dem Boden leben und wohnen wir. Der Zugang zu Luft, Wasser und zur Nutzung des Bodens muss jedem Menschen offen stehen.

In unserem Land regelt der Markt die Bodennutzung. Dies, obwohl Boden kein marktgängiges Gut ist. Ein Markt setzt voraus, dass Angebot und Nachfrage variabel sind. Der Boden ist quantitativ begrenzt. Die Nachfrage bestimmt den Preis. Die Metropolregion München wächst und damit der Druck auf die Bodenpreise. Der Bodenrichtwert ist ein amtlich ermittelter Durchschnittswert, mit dem Grundstücke taxiert werden. Er dient als Grundlage für die Besteuerung. Die Höhe des Bodenrichtwertes ist ein Preisindikator. Das Immobilienportal immobilien-scout24.de beziffert den Bodenrichtwert je Quadratmeter für die Kaufinger- und Neuhauser Str. auf 60.000 Euro. Die Bodenrichtwerte in Alt-Bogenhausen und im Herzogpark liegen bei 5.000 Euro. Grundstücksgeschäfte bilden den Marktpreis, und der liegt nochmals über dem genannten Bodenrichtwert.

Im vergangenen Jahr referierte Münchens Stadtkämmerer Wolowicz über den Umfang städtischer Ausgaben, um die Folgen der steigenden Bodenpreise abzumildern. So investiert die Stadt auf Basis des 2016 beschlossenen Programms „Wohnen in München VI“ in fünf Jahren 870 Millionen Euro für sozial orientierten Wohnungsbau und dessen Erhalt. Weiter kommt die Stadt München anteilig mit etwa 70 Prozent für die Übernahme der Kosten von Unterkunft und Heizung für Bezieher von Transferleistungen (ALG II) auf. Steigende Mieten haben steigende Ausgaben zur Folge. Von 229 Millionen im Jahr 2009 stiegen sie auf 251 Mio. Euro im Jahr 2016. Schon diese Zahlen zeigen: Die Allgemeinheit kommt in erheblichem Umfang

dafür auf, dass Bezieher mittlerer und geringer Einkommen in München wohnen können. Die Gewinne rund um Grundstücke und Immobilien verbleiben hingegen weitgehend in privater Hand. Im Jahr 2015 war der Immobilienmarkt in München 12,6 Mrd. Euro „schwer“. Die Stadt nahm dabei lediglich 0,16 Mrd. Euro Grunderwerbssteuer ein.

An diesem Mechanismus muss sich etwas ändern. Die Debatte um eine der wesentlichen Ursachen für diese Schieflage, das geltende Bodenrecht, gilt in unserem Land gesellschaftlich als „stigmatisiert“ und wird kaum thematisiert. Auch der aktuelle Koalitionsvertrag verspricht keine grundlegende Weichenstellung hin zu einem sozial orientierten Bodenrecht. Der bestehenden Wohnungsnot in Ballungsräumen will die Bundesregierung (CDU/CSU/SPD) mit verstärktem Neubau abhelfen und setzt auf steuerliche Anreize und planungsrechtliche Erleichterungen. „Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt“, halten die Koalitionäre im Vertrag fest.

Wie sieht es denn aus? Hat der Gesetzgeber im Rahmen unserer Verfassung überhaupt Spielraum zur Änderung des Bodenrechts? Schauen wir in unser Grundgesetz und in die bayerische Verfassung. In Artikel 20 I ist die Bundesrepublik als „sozialer Bundesstaat“ benannt. Art. 28 I GG verpflichtet die Länder auf die Grundsätze des „sozialen Rechtsstaats“. Das Sozialstaatsprinzip ist somit eine grundlegende Zielvorgabe. Allerdings: „Im Unterschied zu den anderen staatsgestaltenden Verfassungsprinzipien, namentlich der Demokratie, des Rechtsstaats und des Bundesstaats hat die Sozialstaatsstruktur im Grundgesetz keine nähere Ausformung erfahren“, so nachzulesen im „Wörterbuch zum Grundgesetz“<sup>1</sup>.

Art. 14 II GG verweist auf die Sozialbindung des Eigentums. „Die am All-

gemeinwohl orientierte Nutzung des Privateigentums darf die Belange von Mitbürgern, die auf den Gebrauch des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind, nicht außer Acht lassen. Art und Maß der dem Eigentümer vom GG auferlegten, vom Gesetzgeber auszugestaltenden Sozialbindung hängen wesentlich davon ab, wie stark der soziale Bezug und die soziale Funktion des jeweiligen Eigentumsobjektes ist<sup>1</sup>.“ Die Verfassung des Landes Bayern beinhaltet konkretere Vorgaben. Sie formuliert in Artikel 158: „Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit. Offenbarer Missbrauch des Eigentums- oder Besitzrechts genießt keinen Rechtsschutz.“ Dieser Artikel der bayerischen Landesverfassung gilt rechtssystematisch als ein Grundrecht analog des Art. 14 II GG, hat damit also durchaus rechtliches Gewicht.

## **Noch besser: Bayerische Verfassung Artikel 161**

(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.

(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Auf die hier angeführten Verfassungsbestimmungen des Bundes und des Landes Bayern folgt häufig der Einwand, es handele sich lediglich um programmatische Ziele. Es trifft zu, Verfassungsbestimmungen entfalten keine unmittelbare Wirkung. Sie sind als Schutzbestimmungen der Bürgerinnen und Bürger gegen die staatliche Exekutive zu verstehen. Und: Verfassungsartikel formulieren Ziele, die für den Gesetzgeber verbindlich sind und die er durch Verabschiedung ausführender Gesetze umzusetzen hat. Insofern ist eine politisch motivierte Herabwürdigung einzelner Verfassungsartikel als „Sonntagsparagra-

fen“ unakzeptabel. Der Souverän, die stimmberechtigte Bevölkerung, ist gefordert, den Gesetzgeber an diese Aufgabe zu erinnern und ihn zum Handeln zu veranlassen.

Die bayerische Verfassung formuliert in Artikel 155 geradezu eine Handlungsanleitung: „Zum Zweck einer möglichst gleichmäßigen Befriedigung der wirtschaftlichen Bedürfnisse aller Bewohner können unter Berücksichtigung der Lebensinteressen der selbständigen, produktiv tätigen Kräfte der Wirtschaft durch Gesetz besondere Bedarfsdeckungsgebiete gebildet und dafür Körperschaften des öffentlichen Rechts auf genossenschaftlicher Grundlage errichtet werden. Sie haben im Rahmen der Gesetze das Recht auf Selbstverwaltung.“ Auf der Basis dieses Verfassungsartikels hat der bayerische Gesetzgeber damit einen Handlungsspielraum – wenn die herrschende CSU ihn denn nur nutzen wollte.

Im Jahr 1972 hat Hans-Jochen Vogel, Münchner Oberbürgermeister von 1960 bis 1972, in der Neuen Juristischen Wochenschrift den Aufsatz

„Bodenrecht und Stadtentwicklung“ veröffentlicht. Darin verlangt Vogel, dass eine Neuregelung des Bodenrechts „die Gemeinschaft unmittelbar und umfassend an Bodenwertzuwachs und Bodenrente“ beteiligt. Zugleich müsse die Entscheidungsbefugnis der Gemeinschaft über die Grundstücksnutzung verstärkt werden. In fünf Punkten konkretisiert Vogel seinen Vorschlag und fordert eine Novellierung des Bundesbaugesetzes, eine Reform des Enteignungs- und Entschädigungsrechts, eine Reform des Wertausgleichs von Bauplanungen, eine Bodenwertzuwachssteuer und eine Reform der Bodenwertermittlung. All dies könne nach Auffassung des Juristen Vogel verfassungskonform ausgestaltet und beschlossen werden.

Vogel hat vorgeschlagen, das Eigentum an Grund und Boden in ein Nutzungs- und ein Verfügungseigentum aufzuteilen. Unberührt von allen rechtlichen Eingriffen im weiter oben beschriebenen Sinn bliebe demnach das selbst genutzte Wohngrundstück fürs Eigenheim. Unberührt bleiben

könnte und sollte auch ein Mietshaus, das dem Eigentümer als Kapitalrente zur Bestreitung eines angemessenen Lebensunterhalts dient. Anders verhielte es sich mit Grundstücken, Eigentumswohnungen und Häusern, die die Eigentümer zu spekulativen Zwecken oder Gewinnerzielungsabsichten von Kapitalinvestoren einsetzen.

Mehr als 40 Jahre nach Veröffentlichung dieses Fachartikels tritt die schon damals als überfällig angesehene Reform des Bodenrechts auf der Stelle. Anfang 2017 ist die Initiative „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ entstanden. Neben Einzelpersonen zählen vor allem wohnungs- und sozialpolitisch aktive Gruppen und Vereine zum Trägerkreis. Ihr gemeinsames Ziel ist die Schaffung eines sozialen Bodenrechts<sup>2</sup>.

*Andreas Bohl  
(Haidhauser Nachrichten)*

- 1 Rudolf Weber-Fas, Wörterbuch zum Grundgesetz. Stuttgart 1993
- 2 [www.initiative-bodenrecht.de](http://www.initiative-bodenrecht.de)

## Minderung bei einer Großbaustelle in der Nachbarschaft

Das Mietrecht ist ein Dauerschuldverhältnis dessen vertragliche Voraussetzungen zumeist bei Vertragsbeginn einmal definiert werden und dann für die gesamte Laufzeit gelten. Der Vermieter verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand mit der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit an den Mieter zu überlassen, der Mieter verpflichtet sich, hierfür eine Gegenleistung zu erbringen. Das von den Parteien mit dem Vertragsschluss vereinbarte Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ist demnach subjektiv geprägt von der Vorstellung der Parteien über die Beschaffenheit des Vertragsgegenstands bei Vertragsbeginn und dem dafür von den Parteien zugemessenen Gegenwert. Im Hinblick darauf, dass der Vertragsgegenstand bereits zu Beginn oder im Verlauf der Mietzeit (z. B. durch Verschleiß oder Beschädigung) tatsächliche Veränderungen erfährt, die das von den Parteien ursprünglich vorgesehene Verhältnis von Leistung und Gegenleistung aus dem Gleichgewicht bringt, hat der Ge-



setzgeber in § 536 BGB eine Vorschrift vorgesehen, die dem Mieter erlaubt, bei einer Herabsetzung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch, die Gegenleistung entsprechend zu mindern.

Ein Mangel liegt demnach vor, wenn der nach dem Vertrag vorausgesetzte Gebrauch beeinträchtigt ist, die „Ist-Beschaffenheit“ weicht von der „Soll-Beschaffenheit“ ab. Die Beeinträchtigung kann auf einem Sachmangel,

einem Rechtsmangel oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft beruhen. Vereinbarungen über die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes können ausdrücklich im Vertrag geregelt sein, sie können aber auch konkludent vereinbart werden. Auch Einwirkungen von außen sog. Umwelt- oder Umfeldmängel, wie eben Baumaßnahmen, die nicht in der Mietsache selbst durchgeführt werden, auf deren Entstehung und Verlauf der Vermieter also zunächst keinerlei Einfluss hat, stellen nach diesen Grundsätzen einen Mangel dar. Dem Mieter steht daher auch ein Minderungsrecht zu.

Seit dem sogenannten „Bolzplatz-Urteil“ des BGH (Urteil vom 29.04.2015, Az. VIII ZR 197/14) tendiert nunmehr ein Teil der Rechtsprechung – und vor allem der BGH – dazu, dieses Minderungsrecht einzuschränken. Nach Auffassung des BGH ist die Mietminderung abhängig von Abwehr- oder Entschädigungsansprüchen des Vermieters gemäß § 906 BGB. Nachträglich erhöhte Geräuschemissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen demnach grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

Der BGH begründet dies mit einer ergänzenden Vertragsauslegung der – in der Regel nur stillschweigend vorgenommenen – Beschaffenheitsvereinbarung. Auch wenn die Parteien ausdrücklich eine solche Beschaffenheitsvereinbarung nicht getroffen hätten, so sei doch von einer stillschweigenden Abrede dahingehend auszugehen, dass der Mieter die Mietsache so, wie er sie besichtigt und vom Vermieter übernommen hat, als vertragsgemäß und die vereinbarte Miete als Äquivalent hierfür akzeptiert. Es könne jedoch redlicherweise nicht davon ausgegangen werden, dass der Vermieter ungeachtet etwaiger, nach § 906 BGB bestehender Duldungspflichten den ursprünglich bestehenden Immissionsstandard unverändert und auf Dauer gewährleisten wolle. Der BGH legt in diesem Fall also die (konkludente) Beschaffenheitsvereinbarung dann ergänzend dahingehend aus, dass sich die Parteien – so sie die jetzt eingetretene Änderung bedacht hätten – nach Treu und Glau-

ben darauf verständigt hätten, dass die Störung durch Geräuschemissionen Dritter nur dann als Mangel der Mietwohnung anzusehen sei, wenn der Vermieter selbst diese Immissionen gemäß § 906 BGB nicht oder jedenfalls nicht entschädigungslos dulden müsse.

**Kritik:** Die im Nachbarrecht angesiedelte Vorschrift des § 906 BGB ist im Verhältnis der Mietvertragsparteien untereinander nicht anwendbar. Die Heranziehung nachbarrechtlicher Vorschriften bei der Beurteilung mietrechtlicher Gewährleistungsansprüche ist systemwidrig. Der BGH tut dies allerdings in der Bolzplatz-Entscheidung dennoch und begründet dies damit, dass die grundsätzliche Nichtanwendbarkeit des § 906 BGB im Mietrecht einer Beachtung der nachbarrechtlichen Ausstrahlungswirkungen dieser Norm zur näheren Bestimmung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien nicht entgegenstehe. Ein weiteres Argument gegen die vom BGH vorgenommene Vertragsauslegung geht dahin, dass in diesem Falle das unternehmerische bzw. finanzielle Risiko einer vom Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer entschädigungslos hinzunehmenden Wohnwertverschlechterung während der Laufzeit des Mietverhältnisses allein auf den Mieter abgewälzt werde. Nach dem gesetzlichen Leitbild sind aber nachträgliche Veränderungen des Nutzens der Mietsache allein der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen, der sogar verschuldensunabhängig wegen bei Vertragsschluss vorhandener Mängel der Mietsache auf Schadensersatz haftet und selbst dann eine Minderung hinzunehmen hat, wenn er den Mangel gar nicht beseitigen kann. Aus demselben Grund steht der Auslegung des BGH auch entgegen, dass jedenfalls langfristig einwirkende Umwelteinflüsse sich im laufenden Wohnungsmietverhältnis durch die §§ 558 ff BGB mittelfristig allein zugunsten und zulasten des Vermieters auswirken. Ändert sich nämlich z. B. dauerhaft die Verkehrsführung und damit die Verkehrsbelastung in unmittelbarer Nähe der Mietwohnung, so hat dies Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Miete. Es ist also auch hier nach dem Willen des Gesetzgebers allein der Vermieter, welcher im Zusammenhang mit derartigen Veränderungen das wirtschaftliche Risiko trägt. Die Auslegung des BGH führt hingegen dazu, dass das unternehmerische Risiko des Vermieters einseitig auf den Mieter abge-

wälzt wird. Steigen nämlich z. B. die Geräuschemissionen aufgrund einer dauerhaft geänderten Verkehrsführung, hat der Mieter nach BGH kein Recht zur Mietminderung. Tritt aber umgekehrt eine Verkehrsberuhigung ein, so kann der Vermieter aufgrund der dadurch gegebenen Wohnwerterhöhung bei der nächsten Mieterhöhung ggf. einen Zuschlag zur Miete beanspruchen. Die Argumentation des BGH im Hinblick auf die vorzunehmende ergänzende Vertragsauslegung ist auch inkonsequent. Der BGH geht davon aus, dass bei Kenntnis der Regelungslücke der Vermieter niemals eine sachlich und zeitlich unbegrenzte Beschaffenheitsgarantie geben würde, ohne hierfür eine Entschädigung zu erhalten. Umgekehrt ist aber genauso wenig davon auszugehen, dass der Mieter bei Kenntnis dieser Regelungslücke damit einverstanden wäre, die volle Miete weiter zu bezahlen, auch wenn sich die bei Vertragsbeginn bestehende Eigenschaft der Mietsache dauerhaft oder zumindest für lange Zeit mehr als nur unwesentlich ändern sollte. Schließlich sind nach den allgemeinen schuldrechtlichen Regeln die Voraussetzungen und der Umfang der gesetzlich geregelten Mängelgewährleistung nicht davon abhängig, ob der Vermieter gegen einen Dritten, der den Mangel der Mietsache verursacht hat, einen Ausgleichs- oder Schadensersatzanspruch erlangt bzw. ob er ihn verwirklichen kann. mh/rw

## Impressum

### Herausgeber

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

### Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion

Ulrike Vatter, Michael Hofsäß,  
Martin Böhm, Rolf Winter

### Fotos

Ulrike Vatter

### Druck und Versand

Druckhaus Fritz König GmbH  
81829 München

### Erscheinungsweise

4-mal jährlich

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

# Stadt verschärft Abwendungserklärungen – Gut, aber reicht das auch aus?

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in seiner Vollversammlung am 27.06.18 die lange geforderte Verschärfung von Abwendungserklärungen beschlossen.

Wird ein Miethaus im Geltungsbe- reich einer Erhaltungssatzung veräu- ßert und hat die Stadt ein Vorkaufs- recht, kann der/die Erwerber\*in die Ausübung des städtischen Vorkaufs- rechtes abwenden, wenn er/sie eine Abwendungserklärung unterzeichnet. Dieses Mittel soll dem Schutz des „Milieus“ in Erhaltungssatzungsge- bieten dienen.

Die Erfahrungen in den letzten Jahren haben jedoch leider gezeigt, dass die Verpflichtungen, die der/die Erwer- ber\*in mit einer Abwendungserklä- rung übernommen hat, die erhoffte Wirkung nicht erzielen konnten. Im Jahr 2016 konnte die Stadt das Vor- kausfsrecht nur noch in einem Fall tat- sächlich ausüben, im Jahr 2017 über- haupt nicht mehr. Trotz des in den Abwendungserklärungen enthaltenen Verbots von „Luxussanierungen“ konnten Erwerber\*innen immer noch sehr erhebliche Modernisierungs- maßnahmen durchführen und bei Neuvermietungen teils extrem er- höhte Mieten verlangen. Durch die mit einer Modernisierung verbundenen Arbeiten, insbesondere aber durch die folgenden Mieterhöhungen konn- ten betroffene Mieter ihre vertrauten Wohnungen oft nicht mehr halten und

wurden verdrängt. Das Verbot, für einen begrenzten Zeitraum keine Um- wandlung in Eigentumswohnungen durchzuführen, ist aufgrund seiner zeitlichen Befristung leider auch nur ein sehr begrenztes Schutzmittel.

*Das Ziel, durch Erhaltungssatzungen, Vorkaufsrecht und Abwendungserklä- rungen die in bestimmten Gebieten ansässige Bevölkerung zu schützen, konnte daher vielfach trotz Abwen- dungserklärung nicht erreicht werden.* Die Stadtspitze hat nun reagiert und eine von Stadtratsfraktionen, Mieter- vereinen, dem Mieterbeirat und vielen anderen seit langem geforderte Ver- schärfung der Abwendungserklärun- gen beschlossen.

*Bisher verpflichtete sich der/die Erwer- ber\*in, für den Zeitraum, in dem das Gebäude im Geltungsbereich einer Er- haltungssatzung liegt, längstens aber für 10 Jahre ab Abgabe der Erklärung eine Modernisierung zu unterlassen, die über den in München allgemein üblichen Wohnstandard hinausgeht, eine Aufteilung des Objektes in Woh- nungseigentum nach dem WEG oder ähnliche Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten zu unterlas- sen, die zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung vorhandenen Mieter\*innen und ggf. Nachmieter\*innen über die vorgenannten Regelungen zu infor- mieren und bei einem Weiterverkauf die Verpflichtungen auf die nachfol- genden Erwerber\*innen zu übertra-*

*gen, wobei die Stadt bei einem Weiter- verkauf ggf. erneut ein Vorkaufsrecht prüfen und ausüben könnte.*

**Neu ist vor allem, dass in den Abwendungserklärungen nunmehr auch eine Deckelung von Mieterhö- hungen, die Neuvermietung nur an bestimmte, besonders schützens- werte Personenkreise, das Verbot ein Haus abzureißen, ein Aus- schluss von Eigenbedarfskündi- gungen und eine Verbesserung der Mieterinformation enthalten sein werden.**

Leider gehen auch die verschärften Abwendungserklärungen nicht weit genug. Dennoch ist jeder Schritt, den die Stadt zum besseren Milieu- und Mieterschutz unternimmt, zu begrü- ßen. Da die Möglichkeiten der Länder und der Gemeinden durch den bun- desgesetzlich vorgegebenen Rah- men beschränkt sind, ist weiterhin der Gesetzgeber in Berlin aufgefordert, den Ländern und vor allem den Ge- meinden bessere Instrumentarien zur Verfügung zu stellen, um in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversor- gung die betroffenen Bürger\*innen ef- fektiv vor einer Vertreibung aus ihrem angestammten Umfeld schützen zu können.

*Im Übrigen bleibt abzuwarten, wie die von Vermietervertretern bereits ange- kündigte Überprüfung neu gefasster Abwendungserklärungen durch die Gerichte ausfallen wird.* mb

## Mieter helfen Mietern online

ein Besuch auf unserer Website lohnt sich immer

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) finden Sie neben den allgemeinen Informa- tionen zum Verein (Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversiche- rung etc.) alle Adressen, Termine und Telefonnummern sowie zahlreiche In- formationen zu mietrechtlichen The- men und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausga- ben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzin- fos zu aktuellen Urteilen. Nutzen Sie vor allem auch das schnelle und leichte

Ausdrucken unserer Merkblätter und mietrechtlichen Infoblätter.

**Wir freuen uns über den regen Ge- brauch von unserem Angebot und die Weiterempfehlung unserer Sei- ten an Freunde, Bekannte und Nachbarn.**

**Bitte beachten Sie aber:** Schicken Sie uns **keine rechtlichen Anfragen oder Dokumente** per E-Mail. Auch Mitgliedsformalitäten wie etwa eine Kündigung der Mitgliedschaft können von uns auf diesem Weg **nicht bear- beitet werden**, da die notwendige Un-

terschrift fehlt. Adress- und Bankkänd- erungen oder die Bestellung von Infor- material sind über das Kontaktformular selbstverständlich immer möglich.

**In diesem Zusammenhang gleich eine Bitte:** vergessen Sie nicht, uns Adressänderungen gleich mitzuteilen! Das erleichtert die Verwaltungsarbeit ungemein und erspart die hohen Kos- ten der Adressrecherche. **Zudem ist es für die Meldung zur Rechts- schutzversicherung wichtig, dass die aktuelle Adresse zur Mitglied- schaft vorliegt!**

Wenn Sie die jeweils aktuelle Ausgabe unserer Mitgliederzeitung grundsätzlich übers Internet lesen wollen, teilen Sie uns dies bitte mit (telefo- nisch oder über unser Kontaktformular auf der Website). Die Zustellung per Post wird dann eingestellt. (Sie können natürlich jederzeit wieder eine Zusendung per Post veranlassen).

Unter [www.mhmmuenchen.de](http://www.mhmmuenchen.de) – dort unter „mehr Themen“ – Mitgliederzeitung – finden Sie in der Regel zum Quartalsbeginn das aktuelle Heft.

# Mitgliederversammlung 2018

## Rechenschaftsbericht

Am 8. Mai 2018 fand die 36. ordentliche Mitgliederversammlung von MIETER HELFEN MIETERN statt.

Die Tagesordnung lautete:

1. Begrüßung
2. Rechenschaftsbericht über das Jahr 2017
3. Aussprache
4. Entlastung des Vorstands
5. Teilneuwahlen zum Vorstand
6. Wahl der Kassenprüfer/innen
7. Satzungsänderung in § 4 Beginn und Ende der Mitgliedschaft/Abs. 2 und 4:  
*(neue Textpassagen sind unterstrichen, ansonsten keine Änderungen)*

(2) Die Mitgliedschaft wird erworben durch schriftliche Beitrittserklärung oder Aufnahmeantrag über die Vereinswebseite unter Anerkennung der Vereinssatzung und durch Zahlung des im Voraus fälligen Mitgliedsbeitrages bzw. Erteilung einer Einzugsermächtigung.

(4) Im Rahmen der elektronischen Mitgliederverwaltung werden von den Mitgliedern personenbezogene Daten erhoben, verarbeitet und genutzt. Mit dem Beitritt eines Mitglieds nimmt der Verein in das vereinseigene EDV-System Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail-Adresse), Bankverbindung sowie Eintrittsdatum auf. Jedem Mitglied wird eine Mitgliedsnummer zugewiesen. Der Verein gibt Daten (Name, Anschrift, Mitgliedsnummer) der prozesskostenversicherten Mitglieder an die Rechtsschutzversicherung weiter. Der Verein beachtet die Vorschriften zum Datenschutz.

### Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung:

**Mitgliederstatistik:** Im Geschäftsjahr 2017 gab es erfreulicherweise einen Anstieg bei den Neuaufnahmen. Dieser positiven Tendenz stand leider eine Zunahme der Kündigungen/Austritte gegenüber. Daher verzeichnete der Verein zum Jahresende einen leichten Mitgliederrückgang.

**Wohnungspolitik und Öffentlichkeitsarbeit:** Die Internetseite als wichtiger Teil des Außenauftritts wurde regelmäßig mit aktuellen Informationen und Artikeln, z. B. zu Mietrechtsänderungen und neuen Urteilen inhaltlich aufgewertet. Weiterhin war MHM wie bereits in den vergangenen Jahren im Mai und im September 2017 mit einem Info-Stand auf dem Streetlife-Festival auf der Leopoldstraße vertreten. Außerdem nahm MHM an einer Podiumsdiskussion der Partei „Die Linke“ unter dem Motto „Miethaie zu Fischstäbchen“ sowie einer Fachveranstaltung der Stättbau München GmbH zum Thema „Neues Bodenrecht“ teil. Als beratendes Mitglied im Mieterbeirat der Landeshauptstadt München nahm MHM regelmäßig an öffentlichen Sitzungen des Mieterbeirats teil und hielt im Januar 2017 einen Vortrag zur Problematik von Modernisierungsmieterhöhungen. 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 2017 durchgeführt. Schließlich wurde wie in den vergangenen Jahren Werbung im Telefonbuch und den Haidhauser Nachrichten geschaltet.

**Beratungsstatistik:** Im Jahr 2017 wurden 4.379 Beratungen durchgeführt, das sind ca. 150 Beratungen weniger als im Vorjahr. Dieser Rückgang verteilt sich prozentual gleichmäßig auf alle Beratungsstellen, die Sonderberatungen waren nahezu gleichbleibend. In den Beratungsstellen wurden 46 Prozent, am Rechtstelefon 32 Prozent und in den Sonderberatungen auf der Geschäftsstelle 22 Prozent der Beratungen durchgeführt. Die meisten Beratungen fanden wie im Vorjahr in den Beratungsstellen Donnerstag, Montag und Freitag in der Weißenburger Str. sowie Neuhausen statt. Alle übrigen Beratungsstellen sind in etwa gleich stark besucht. Derzeit sind übrigens 50 Berateranwälte ehrenamtlich für den Verein tätig.

**Personalbericht:** Im juristischen Bereich der Geschäftsstelle gab es personell folgende Veränderungen: RA Rolf Winter ist seit 1. September 2017

## Bitte beachten!

In der **Weißenburger Str. 25** entfällt donnerstags am **19. Juli 2018** und **9. August 2018** die Abendberatung.

In der **Weißenburger Str. 25** entfällt **montags** am **30. Juli 2018** die Abendberatung.

Die Beratungsstelle in **Schwabing** (Seidlvilla) ist **ab 31. Juli bis 1. Spetember 2018** ganz geschlossen.

Die Beratungsstelle in **Pasing** ist am **22. August und 5. September 2018** geschlossen.

**Da es noch zu kurzfristigen Änderungen kommen kann, unbedingt vor einem Besuch einer Beratungsstelle in der Geschäftsstelle anrufen oder auf unsere Internetseite schauen!**

als Syndikusrechtsanwalt fest angestellt. Zeitgleich wurde die Tätigkeit von RAin Dr. Lieber als Anwältin auf Honorarbasis zum 31. August 2017 beendet.

**Finanzen:** Insgesamt ist die Finanzlage des Vereins weiterhin stabil aufgrund der innerhalb der langfristigen Planung liegenden jährlichen Ergebnisse und der im Jahr 2017 wieder leicht erhöhten und ausreichenden Rücklagen. Das Ziel, die Finanzlage durch die weitere moderate Beitragserhöhung zum 1. Januar 2017 für mindestens zwei weitere Jahre zu stabilisieren, wurde ebenfalls erreicht. **Kassenprüfung:** Die Überprüfung der Konten und Kasse durch die Kassenprüfer erfolgte am 27. März 2018. Die Buchungen waren insgesamt ordnungsgemäß und nachvollziehbar, die Mittel des Vereins wurden sachgerecht verwendet.

**Entlastung des Vorstands und Teilneuwahlen zum Vorstand:** Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit im Jahr 2017 mehrheitlich entlastet. Die nach dreijähriger Amtszeit satzungsgemäß ausscheidenden Vorstandsmitglieder Michael Bauer und Dagmar Henschel, stellten sich erneut zur Wahl und wurden in ordnungsgemäßer Wahl erneut für eine Amtszeit von drei Jahren bis zum Jahre 2021 gewählt.

**Satzungsänderung:** Die Satzungsänderung (wie unter Tagesordnungspunkt 7 formuliert) wurde einstimmig beschlossen. uv

## 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@mhmmuenchen.de  
www.mhmmuenchen.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 18:00 – 19:00 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 und 14 – 16 Uhr**  
**Mittwoch: 10 – 12 Uhr und 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.)